



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
RELATÓRIO DE ESTÁGIO

OS BENEFÍCIOS FISCAIS ATRIBUÍDOS AOS FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - O CASO DO IMT

ANDRÉ DE PAULA RIBEIRO PEREIRA

OUTUBRO 2023



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
RELATÓRIO DE ESTÁGIO

OS BENEFÍCIOS FISCAIS ATRIBUÍDOS AOS FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – O CASO DO IMT

ANDRÉ DE PAULA RIBEIRO PEREIRA

ORIENTADOR:
PROFESSOR DOUTOR JOSÉ MARIA FERNANDES PIRES

OUTUBRO 2023

GLOSSÁRIO DE TERMOS E ABREVIATURAS

AGT – Autoridade Geral Tributária

BF – Benefícios fiscais

APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

CIRC – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas coletivas

CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

FII – Fundos de Investimento Imobiliário

FS – Departamento de Financial Services & Real Estate

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – INE

IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

LGT – Lei Geral Tributária

M22 – Declaração Modelo 22

OIC – Organismos de Investimento Coletivo

OII – Organismos de Investimento Imobiliário

PE – Plano de Estágio

RGA – Regime da Gestão de Ativos

RJFII – Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário

SGOIC – Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo

VLG – Valor Líquido Global

UPs – Unidades de Participação



RESUMO

O presente relatório tem como principal objetivo realizar uma descrição pormenorizada das atividades desenvolvidas no âmbito do estágio curricular realizado na empresa de consultoria fiscal *Deloitte Tax – Economistas Especialistas em Fiscalidade, Sp, S.A.*, que teve a duração de 6 meses.

O trabalho realizado está dividido em duas partes distintas:

A primeira parte, referente exclusivamente ao segundo capítulo deste relatório, engloba a contextualização da empresa *Deloitte Tax* e do departamento de *Financial Services and Real Estate (FS)*, a descrição pormenorizada das atividades desenvolvidas no âmbito do estágio e uma apreciação crítica da experiência profissional obtida.

E a segunda parte, referente aos capítulos 3, 4 e 5, que visa estudar os benefícios fiscais, em sede do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), atribuídos aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em Portugal, e compreender o interesse público extrafiscal que justificou a sua existência.

Palavras-chave: Estágio Curricular, Fiscalidade, Fundos de Investimento Imobiliário, FII, Benefícios Fiscais, IMT, Interesse Público Extrafiscal.



ABSTRACT

The main purpose of this report is to give a detailed description of the activities developed within the scope of the curricular internship executed at *Deloitte Tax – Economistas Especialistas em Fiscalidade, Sp, S.A.*, which lasted six months.

The written work is essentially divided into two distinct parts:

The first one, referring exclusively to the second chapter of this paper, will include the contextualization of the *Financial Services & Real Estate* department of *Deloitte Tax*, a detailed description of the activities developed within the scope of the internship and a critical appreciation of the professional experience obtained.

And the second part, regarding the chapters 3, 4 and 5, which aims to study the tax benefits granted to Real Estate Investment Funds (FII), in Portugal, and understand the extra fiscal public interest that justified their existence, specifically in terms of the Municipal Tax on Transfers of Property (IMT).

Keywords: Internship, Taxation, Real Estate Investment Funds, Tax Benefits, IMT.



ÍNDICE

Glossário de termos e abreviaturas	iii
Resumo	iv
Abstract.....	v
Table of Contents.....	vi
Índice de figuras	viii
índice de gráficos	viii
Índice de tabelas	viii
Agradecimentos	ix
Capítulo I- Introdução	10
Capítulo II – Estágio Curricular	11
2.1. Contextualização da Empresa e do departamento integrado	11
2.2. Apresentação do Estágio	12
2.3. Descrição das atividades desenvolvidas	12
2.3.1. Método de trabalho desenvolvido.....	13
2.3.2. Elaboração de estudos e pareceres sobre o enquadramento em sede de diversos impostos aplicáveis aos setores financeiro e imobiliário	15
2.3.3. Realização e revisão de declarações fiscais.....	17
2.3.4. Trabalhos no domínio de contencioso tributário	19
2.4. Conclusão	20
Capítulo III – Fundos de Investimento Imobiliário: importância do tema, conceitos, intervenientes e atividade	21
3.1. Importância do tema	21
3.2. Conceitos e intervenientes na atividade dos FII	22
Capítulo IV– Evolução do Regime Fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário	25



4.1– Surgimento dos FII e o interesse público extrafiscal dos benefícios fiscais concedidos, em sede de IMT	25
4.2. Restrição dos benefícios fiscais, em sede de IMT, concedidos aos FII e um novo interesse público extrafiscal.....	34
4.3. A isenção de IMT, concedida aos FII, por detrás do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, e artigo 49.º do EBF.....	39
Capítulo V – Conclusões	44
Bibliografia.....	49
Anexos I- Imagens e gráficos	61
Anexo II – Tabelas	64



ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA I- PLANO DE ESTÁGIO	61
----------------------------------	----

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO I EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS EM PORTUGAL ENTRE 1980 E 2022	62
GRÁFICO II- EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE FII ENTRE 1996 E 2022	62
GRÁFICO III - EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL, EM MILHÕES DE EUROS ENTRE 1996 E 2022	63
GRÁFICO IV - VARIAÇÃO REAL ANUAL DO VAB, ENTRE OS ANOS DE 1981 A 2021 (ANO BASE = 2016).....	63

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA I - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS EM PORTUGAL, SEGUNDO O TIPO DE OBRA, ENTRE OS ANOS DE 1980 A 2022.....	64
TABELA II - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE FII ENTRE 1996 E 2022	65
TABELA III - EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL ENTRE 1996 E 2022	65
TABELA IV - EVOLUÇÃO DO VAB TOTAL, CONSTRUÇÃO E ATIVIDADES DE IMOBILIÁRIO (ANO BASE=2016)	66

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha esposa e companheira, Erika, por todo o seu apoio e dedicação. Sem a sua ajuda não teria terminado esta jornada.

Deixo também um agradecimento ao professor doutor José Maria Fernandes Pires, pela sua ajuda na escolha do tema deste trabalho, pelos conselhos que me deu ao longo da realização deste estudo, assim como por toda a orientação prestada.

Agradeço também ao INE, e em especial à Dr.^a Ana Margarida Rosa e ao Dr. Álvaro Silva do Serviço de Difusão, pelo excelente profissionalismo. Apesar de não ter sido possível cumprir com o objetivo de estimar o valor da despesa fiscal relativa aos benefícios fiscais, em sede de IMT, concedidos aos FII, os profissionais do INE estiveram sempre dispostos a cooperar e prestaram um grande auxílio no processo de acesso e recolha dos dados.

Por fim, deixo um agradecimento à minha família e amigos, que me incentivaram e motivaram para completar o trabalho final de Mestrado

CAPÍTULO I- INTRODUÇÃO

A elaboração do presente trabalho final de mestrado assume o formato de Relatório de Estágio e integra-se na fase final do Mestrado de Contabilidade, Fiscalidade e Finanças Empresarias.

A motivação para a realização deste estágio na área da Fiscalidade, teve origem na vontade de aplicar os conhecimentos teóricos lecionados no Mestrado, especificamente, na Unidade Curricular de Gestão Fiscal. A aquisição de experiência profissional na área da Fiscalidade também impulsionou a escolha da realização deste estágio curricular.

O estágio realizado teve como propósito a aquisição de experiência e conhecimentos na área de fiscalidade, mais especificamente no departamento de *Financial Services and Real Estate*, da *Deloitte Tax*. De forma a ser possível atingir este objetivo, foi me apresentada a oportunidade de integrar uma equipa multidisciplinar, alocada a diversos projetos de trabalho, tanto ao nível da consultoria fiscal, como ao nível da *compliance* de obrigações fiscais dos clientes da empresa.

O presente relatório tem como principal objetivo descrever, de forma pormenorizada, as atividades desenvolvidas no âmbito do estágio curricular. O estágio teve um período de duração de 6 meses, compreendido entre 1 de setembro de 2022 a 03 de março de 2023, e foi realizado na empresa de consultoria fiscal *Deloitte Tax – Economistas Especialistas em Fiscalidade, Sp, S.A.*

Também no âmbito do estágio curricular, e através dos conhecimentos e metodologia de trabalho adquiridos no decorrer da sua elaboração, serão estudados os benefícios fiscais, em sede do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), atribuídos aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em Portugal, tentando compreender o interesse público extrafiscal que justificou a sua existência.

Este relatório está dividido em cinco capítulos:

No segundo, referente ao estágio curricular efetivado, englobamos a contextualização do departamento de *Financial Services and Real Estate* da empresa *Deloitte Tax*, a descrição pormenorizada das atividades desenvolvidas no âmbito do estágio e uma apreciação crítica da experiência obtida.

No terceiro capítulo analisaremos o regime dos Fundos de Investimento Imobiliário, nomeadamente, a importância da temática, os conceitos básicos para entender o tema, quais os intervenientes na atividade dos FII e quais os papéis que desempenham, de forma a ser possível compreender melhor como opera esta indústria.

No quarto capítulo, será analisada a evolução legislativa referente ao regime fiscal dos FII. Faremos a revisão da legislação¹ em vigor ao longo dos anos estudados, tendo por base a contextualização histórica da época, da doutrina relevante e da jurisprudência aplicável.

Paralelamente, neste capítulo, será também analisada a evolução do mercado dos FII², a evolução do número de obras concluídas em Portugal, assim como a evolução do VAB da economia portuguesa e dos setores de atividade da Construção e Imobiliário, na tentativa de relacionar a atividades dos FII com os BF concedidos, em sede de IMT, aos fundos. Esta fase tem uma elevada importância no estudo, uma vez que permite contextualizar as condições em que os benefícios fiscais aos FII nasceram, bem como indicar as circunstâncias em que os mesmos evoluíram.

Por fim, e tendo em conta os capítulos 3 e 4, será realizada uma análise que sumariza toda a informação apresentada neste estudo e estabelecidas ligações entre os vários elementos com vista a cumprir o objetivo deste trabalho, ou seja, responder à questão:

Qual o interesse público extrafiscal que esteve por detrás das isenções concedidas aos FII, em sede de IMT? E foi esse interesse alcançado?

CAPÍTULO II – ESTÁGIO CURRICULAR

2.1. Contextualização da Empresa e do departamento integrado

A *Deloitte Tax – Economistas Especialistas em Fiscalidade, Sp, S.A.* é uma subsidiária da *Deloitte Central Services, S.A.*, firma portuguesa membro da *Deloitte Global*. Esta última entidade é também denominada de *Deloitte Touche Tohmatsu Limited* (DTTL), e consiste numa rede de empresas juridicamente distintas que formam a organização da *Deloitte*, existindo uma separação de responsabilidade entre as mesmas.

1 - Ao longo da análise serão mencionados vários impostos, contudo, o este estudo pretender refletir apenas acerca dos BF concedidos aos FII em sede de IMT.

2 - Especificamente, será observada a evolução do número de fundos a operar no mercado português e o respetivo Valor Líquido Global sob gestão deste instrumento financeiro.

Cada empresa da rede opera sobre uma área geográfica distinta, seguindo as leis e regulações profissionais do país onde se inserem. No caso da *Deloitte Portugal*, são prestados serviços de contabilidade, auditoria e consultoria nas áreas: financeira, risco, operações e fiscal.

A *Deloitte Tax* desempenha a sua atividade nas áreas de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal e, dentro da empresa, existem vários departamentos multidisciplinares que se complementam de forma a entregar ao cliente o melhor serviço possível, sendo de salientar os departamentos de *FS*, *PSUR*, *IVA*, *Transfer Pricing* e *hiTax*.

No decorrer do estágio fui integrado no departamento de “*Financial Services & Real Estate*” (FS), fazendo este parte da *Deloitte Tax*. A equipa presta os seus serviços maioritariamente a clientes que operam no ramo financeiro, nomeadamente, bancos, seguradoras, instituições financeiras não bancárias, fundos de investimento, sociedades de investimento e empresas imobiliárias.

2.2. Apresentação do Estágio

O estágio curricular teve início no dia 1 de setembro de 2022, após a formalização de um protocolo de colaboração entre as três partes (o aluno, a *Deloitte Tax* e o ISEG), e teve por base o plano de estágio (PE) (Anexo 1) elaborado pelo Orientador designado pela empresa, tendo o mesmo sido aprovado pela comissão científica e pedagógica do curso de mestrado. O estágio ocorreu no edifício sede da empresa e nas instalações do cliente, teve a duração de 6 meses, e finalizou-se no dia 3 de março de 2023.

2.3. Descrição das atividades desenvolvidas

Tal como definido no PE, os primeiros momentos de estágio foram investidos em formação, que a empresa denomina de *Onboarding*, sendo ela de carácter transversal a todo o grupo *Deloitte Portugal*, como também formação de carácter específico à área fiscal.

Relativamente ao *Onboarding Deloitte*, foram facultadas diversas formações ao nível de Procedimentos Internos, Segurança Informática, Código de Conduta e Ética da empresa, Valores da firma, Independência, Excel, entre outras, sendo todas elas importantes a qualquer empresa do grupo.

Relativamente à formação específica inicial, na área fiscal, foram realizadas formações nas primeiras duas semanas de estágio, totalizando um período de formação de 80 horas. O período de formação englobou a apresentação das várias áreas de atividade da *Deloitte Tax*, assim como conteúdos técnicos necessários às atividades desenvolvidas pelos vários departamentos da empresa, nomeadamente: contabilidade; impostos de IRS, IRC, IMT, IS, IVA e IMI, preços de transferência e área de imobiliário.

Após o período inicial de formações, decidi integrar o departamento de FS, uma vez que a empresa me deu oportunidade de escolher uma equipa com base nas minhas preferências e objetivos. Estando integrado na equipa, obtive formações específicas ao longo do estágio, assim como participei em vários projetos onde foi possível aplicar os conhecimentos teóricos, aprendidos tanto no mestrado quanto nas formações dadas pela empresa.

As atividades realizadas no decorrer do estágio podem ser divididas em 3 categorias: (i) elaboração de estudos e pareceres sobre o enquadramento em sede de diversos impostos aplicáveis aos setores financeiro e imobiliário, (ii) realização e revisão de declarações fiscais e, por último, (iii) desenvolvimento de trabalhos no domínio de contencioso tributário. Sendo que qualquer outro tipo de tarefa executada (comercial ou administrativa), teve como objetivo o suporte e apoio às 3 categorias anteriormente mencionadas.

2.3.1. Método de trabalho desenvolvido

Enquanto membro da equipa FS, tive a oportunidade de adquirir um método de trabalho que se demonstrou transversal a todas as atividades executadas no departamento, sendo que, consoante o serviço a ser prestado ao cliente, poderiam existir certos ajustes ao mesmo.

O ponto de partida para iniciar qualquer trabalho consiste no pedido, receção e organização de toda a informação necessária para compreender e analisar a situação específica do cliente. Todos os documentos entregues pelos clientes são categorizados, organizados e guardados numa pasta criada especificamente para o efeito, sendo que para a realização do trabalho não são usados os documentos originais do cliente, mas sim cópias dos mesmos, de forma a não comprometer a informação original disponibilizada.

Após a organização da documentação, é realizada uma análise específica à situação de cada cliente, de forma a melhor compreender a problemática que se pretende solucionar, só assim, é possível definir o curso do trabalho e planejar as tarefas necessárias à sua realização. Normalmente, o problema é analisado em equipa, sendo que os membros mais seniores acabam por ter um papel crucial nesta fase, pois são aqueles que mais conhecimento e experiência têm. Contudo, esta fase é essencial para a aprendizagem e aquisição de conhecimentos dos membros mais inexperientes.

Depois de planeado o curso de ação a seguir, são procurados vários trabalhos produzidos anteriormente que possam estar relacionados com a problemática e, deste modo, ser relevantes para o processo. Não é expectável que a grande maioria dos trabalhos a serem realizados sejam começados do zero, mas sim que tenham por base o conhecimento e experiência adquiridos em projetos anteriores, evitando o desperdício de recursos. Por outras palavras, cabe à equipa recorrer à base de dados que foi contruída ao longo dos anos e que tem à sua disposição, o que se traduz num ganho de eficiência para a empresa. Salienta-se, contudo, que cada caso tem as suas especificidades, sendo muito importante compreender a situação do cliente e saber adaptar o conhecimento e a informação já adquirida à situação atual.

A pesquisa e análise de legislação e doutrina é outro passo fundamental no desenvolvimento dos trabalhos, uma vez que todos os trabalhos realizados devem ter por base a legislação e doutrina mais atual, assim sendo possível garantir todos os direitos do cliente e identificar todas as suas responsabilidades. Também a jurisprudência desempenha um papel chave no processo de produção do trabalho, uma vez que as decisões judiciais tomadas no passado não só clarificam interpretações da lei como também fundamentam o raciocínio assumido pela equipa, uma vez que é esperada estabilidade e coerência entre as decisões futuras e as decisões passadas.

Finalmente, é realizado um primeiro *draft* do documento a entregar ao cliente, assim como a preparação de toda a documentação de suporte utilizada na redação do mesmo. Salienta-se, nesta fase, a importância de justificar todas as decisões tomadas através da construção de um raciocínio lógico e encadeado, fundamentado com base na lei e outras ferramentas para o efeito, de modo a garantir um trabalho final robusto e de qualidade.

Ao longo do processo são também deixadas notas e comentários, de forma a facilitar a revisão do trabalho pelos membros seniores da equipa.

Após todos os passos mencionados anteriormente, o trabalho produzido é entregue aos membros seniores da equipa, que reveem e validam toda a informação constante na documentação. É esperado que todos os trabalhos entregues sejam reflexo do potencial máximo de quem os produz, isto é, quem executa o trabalho, deve fazê-lo com o pensamento de que o seu produto final será entregue ao cliente, ou seja, como se o mesmo não fosse alvo de revisão. Deste modo, é encorajada a atenção ao detalhe, o pensamento crítico e a qualidade da escrita e do suporte utilizado. Nesta fase de revisão, o documento poderá sofrer vários ajustes ou até voltar para trás, com críticas construtivas e comentários daquilo que deve ser revisto, melhorado ou alterado.

No final, é dado um *feedback* relativamente ao trabalho produzido, momento em que são apontados os pontos fortes do trabalho produzido e as qualidades demonstradas por quem o redigiu na elaboração do mesmo, assim como os pontos a melhorar e sugestões de como fazê-lo, sendo esta também uma fase importante para a aquisição de conhecimento e melhoria da performance.

Note-se que todo o processo é acompanhado por um membro sénior da equipa, que fornece apoio e supervisão, e está disponível para a clarificação de qualquer questão ou tema que surja na execução do trabalho. Evidencia-se também a importância de comunicação entre os membros equipa ao longo do processo, assim como o feedback contínuo, que considero que seja ainda mais importante relativamente àquele que é dado no final, uma vez que permite evitar e corrigir erros atempadamente, aumenta a qualidade do trabalho final entregue e concede mais uma oportunidade de absorver conhecimentos.

2.3.2. Elaboração de estudos e pareceres sobre o enquadramento em sede de diversos impostos aplicáveis aos setores financeiro e imobiliário

Através do método de trabalho desenvolvido, mencionado anteriormente, foram realizados diversos estudos e pareceres fiscais, dos quais destaco o parecer relativo à aplicabilidade do Regime Especial de Tributação dos Grupos e Sociedades (RETGS) sendo descrito infra um exemplo académico da sua aplicação prática.

Caso prático – Aplicabilidade do Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades

O parecer realizado visou estudar o enquadramento legal, da Empresa A e respetivas subsidiárias, doravante designado, por Grupo ABC, quanto à aplicação do RETGS, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2023.

Sabe-se que a empresa principal, Empresa A, foi constituída em 2020 e no decurso desse ano, a Empresa A constituiu 3 novas sociedades de direito português, sendo elas detidas a 100% pela mesma.

O RETGS é aplicável, por opção, aos grupos de sociedades constituídos com base na relação de participação fixada no n.º 2 do artigo 69.º do CIRC, que preencham os requisitos constantes dos números 2 a 4 do mesmo preceito. Uma vez exercida a opção pelo RETGS, não existe um período mínimo de permanência no mesmo. Contudo, o fim do RETGS poderá ocorrer em caso de renúncia voluntária, a exercer pela sociedade dominante (empresa A), ou cessação, que poderá ocorrer quando deixem de se verificar os respetivos requisitos de elegibilidade ou quando o lucro tributável de qualquer uma das sociedades passe a ser determinado com recurso a métodos indiretos.

Sendo assim, será importante monitorizar anualmente eventuais alterações à composição do grupo de sociedades, já que tal poderá determinar a necessidade de comunicação das mesmas, por parte da Empresa A, à AT, dentro dos prazos estabelecidos pelo artigo 69.º, n.º 7 do CIRC.

Quando aplicado o RETGS, cabe à Empresa A efetuar o pagamento do IRC enquanto sociedade dominante, sendo que qualquer outra das sociedades do grupo será solidariamente responsável pelo pagamento do imposto, sem prejuízo do direito de regresso pela parte do imposto que a cada uma delas efetivamente respeite, nos termos do disposto no artigo 115.º do Código do IRC.

Note-se que todas as sociedades abrangidas pelo RETGS passam a estar obrigadas a proceder à entrega do processo de documentação fiscal (vulgo “dossier fiscal”) no prazo previsto para entrega da declaração anual de informação contabilística e fiscal/IES – i.e., regra geral até ao dia 15 de julho de cada ano, independentemente de esse dia ser útil ou não útil, assumindo que o período de tributação coincide com o ano civil.

Para a realização da análise, apurou-se que: a empresa A nunca esteve abrangida pelo RETGS, todas as sociedades têm sede e direção efetiva em Portugal e a totalidade dos seus rendimentos está sujeita ao regime geral de tributação de IRC, à taxa normal mais

elevada, e o período de tributação é coincidente entre todas. Adicionalmente foi possível verificar que nenhuma das sociedades está inativa há mais de um ano e não foi objeto de dissolução, assim como nenhuma foi objeto de processo especial de recuperação ou de falência em que haja sido proferido despacho de prosseguimento da ação.

Assim, pelos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 69.º do CIRC, e com base em toda a informação acima mencionada, é possível concluir que a Empresa A pode optar pelo RETG a partir período de tributação de 2023, para todas as suas empresas subsidiárias, uma vez que cumpre todos os requisitos previstos na lei.

2.3.3. Realização e revisão de declarações fiscais

Nesta área de atividade, a grande maioria dos trabalhos executados consiste na validação de declarações Modelo 22 (M22), referentes ao IRC. Normalmente os clientes enviam as suas declarações com o imposto já apurado e cabe à equipa analisar toda a documentação e perceber se a mesma foi devidamente preenchida. Salienta-se, contudo, que por vezes, é necessário realizar o apuramento do imposto, uma vez que não é enviada pelo cliente nenhuma estimativa.

Este tipo de trabalho começa sempre com um pedido de informação ao cliente, referente a toda a documentação de suporte necessária, sem prejuízo de que ao longo da sua execução exista comunicação constante entre a equipa e um representante do cliente, seja por necessidade de mais documentação de suporte, seja para o esclarecimento de dúvidas relativamente à mesma.

O balancete da empresa é sempre o primeiro item de informação a ser analisado, nesta fase é crucial perceber se o mesmo está completo e atualizado à data, uma vez que este será o ponto de partida da execução do trabalho. Para testar a informação, são somados os saldos de todas as contas e o resultado desse somatório deve ser 0. Através do balancete é também obtido o resultado líquido do período e o volume de negócios da empresa.

Durante a análise ao balancete, o espírito crítico e a atenção ao detalhe são determinantes para identificar quais são as áreas críticas onde poderão ser encontradas divergências entre os gastos contabilísticos da empresa e os gastos aceites fiscalmente, por exemplo, muitas vezes existem subcontas de gastos no balancete denominadas de “Outros gastos” que se revelam problemáticas na ótica da tributação autónoma, devido à diversidade de gastos que podem ser registados nesta rúbrica.

Após a verificação do balancete, prossegue-se para a validação dos campos da M22, sendo que nesta fase são realizados vários testes para perceber se a declaração está devidamente preenchida, alguns deles de carácter obrigatório, como é o caso do teste ao excesso e insuficiência de estimativa ou o teste aos pagamentos por conta.

Relativamente às áreas que tendem a exigir mais análise crítica, estas variam de empresa para empresa, sendo que podem ser destacadas as seguintes:

- Quotizações: ao analisar esta rúbrica é necessário identificar se a entidade que recebeu o pagamento é uma associação empresarial, assim como perceber se os limites de majoração são respeitados;
- Donativos: neste caso, é necessário perceber qual o tipo de donativo efetuado, uma vez que a sua natureza determina o valor da majoração;
- Crédito de imposto por dupla tributação: é indispensável validar a existência de convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal, e quantificar a parte do imposto que já foi deduzida anteriormente;
- Perdas por imparidades: nesta área é importante perceber qual é a natureza da imparidade, assim como identificar qual a parte do gasto que já foi aceite fiscalmente nos períodos fiscais anteriores. Os créditos de cobrança duvidosa são um exemplo desta rúbrica, onde é necessário existir documentação de suporte que evidencie o risco de incobrabilidade.
- Provisões: neste tipo de situação é fundamental perceber o motivo que está por detrás da criação da provisão, uma vez que são poucas as situações onde a mesma será aceite fiscalmente. Salienta-se também a preocupação com as provisões que servem garantias a clientes, uma vez que existem limites a ser respeitados;
- Benefícios fiscais: sendo necessário proceder ao controlo do montante que a empresa já deduziu;
- Tributação autónoma: esta área revelou-se a mais complexa para a maioria das empresas, uma vez que os clientes não dispõem de informação bem organizada para se analisar o tema. Esta temática envolve muitas nuances, e exige que se analise bastante documentação. Dentro desta área destacam-

se as despesas de representação, que muitas vezes estão mal descritas no balancete, as despesas com veículos, sobretudo quando a empresa tem uma frota automóvel significativa, sendo necessário ter em conta a natureza de cada veículo (diesel, plug-in, etc..), o que fará variar a taxa autónoma a aplicar, e ainda as despesas de deslocação em viatura própria do trabalhador.

Após a validação e correção da M22, o cliente é notificado e recebe as sugestões da equipa relativamente aos campos que devem ser alterados, com uma justificação fundamentada para o efeito, sendo responsabilidade do cliente utilizar essa informação e decidir por si se deve proceder às alterações propostas.

Dentro desta atividade, destaco um projeto relativo a uma sociedade imobiliária detida parcialmente por um Fundo de Investimento Imobiliário, que despertou o meu interesse acerca da temática dos FII e me permitiu aprender mais acerca do tema no decorrer do estágio curricular.

2.3.4. Trabalhos no domínio de contencioso tributário

Relativamente ao trabalho realizado no domínio de contencioso tributário destacam-se dois projetos, nomeadamente, a elaboração de um recurso hierárquico e um procedimento de inspeção tributária.

Recurso hierárquico

Este projeto teve como objetivo esclarecer e contestar uma decisão de indeferimento, pronunciada pela AT, referente a um requerimento de reembolso do montante pago em emolumentos, em consequência de uma operação de fusão por aquisição.

A reclamação foi realizada com base no artigo 60.º do EBF, uma vez que a operação efetuada pela empresa reunia todos os requisitos previstos para a obtenção das isenções paraíscais previstas no artigo.

Durante a realização de trabalho do domínio de contencioso, foi perceptível que a linguagem adequada ao meio jurídico seria um aspeto a desenvolver pelo estagiário. Sentida esta dificuldade, seria interessante sugerir que o mestrado de CFFE disponibilizasse mais ferramentas para o desenvolvimento de linguagem utilizada no meio fiscal e jurídico.

Procedimento de inspeção tributária

Este projeto foi realizado para uma entidade estrangeira, com sede em Angola, sendo que a Autoridade Geral Tributária (AGT) foi a entidade fiscalizadora envolvida na inspeção. O processo, referente a um ano fiscal anterior, tinha por base o apuramento do imposto a reter e a entregar ao Estado pela entidade auditada.

A estimativa de imposto a entregar, apurada pela AGT divergia significativamente daquele que seria o imposto a entregar apurado pelo cliente, nomeadamente, em sede do Imposto Industrial, do Imposto de Consumo e da Contribuição Especial sobre Operações Cambiais de Invisíveis Correntes.

O processo teve algumas particularidades, uma vez que, quando são realizados pagamentos a entidades estrangeiras, é obrigação do cliente reter o imposto a pagar e posteriormente entregá-lo ao Estado angolano, à semelhança daquilo que acontece em Portugal. De acordo com o CIRS³, o rendimento auferido por uma entidade não-residente, decorrente de uma prestação de serviços, encontra-se sujeito a tributação em Portugal, por via da retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 25%.

Para a execução do trabalho de preparação do contencioso, foi necessária a verificação e análise de uma amostra significativa de diversas despesas da entidade, que estavam documentadas através de faturas e comprovativos de pagamento. Após a identificação e validação dos documentos de suporte, foi necessário confrontar os resultados com os dados que constavam nos extratos de contas, de forma a conferir se toda a documentação estava coerente.

Os passos mencionados anteriormente serviram de base para a redação do documento que explicava o apuramento do imposto a pagar, o imposto já retido e entregue ao Estado, assim como o raciocínio e método de cálculo aplicados no decorrer do processo.

2.4. Conclusão

A realização do estágio curricular revelou-se uma experiência bastante enriquecedora, que permitiu ao estagiário, não só colocar em prática os conhecimentos teóricos realizadas no decorrer do mestrado, como também proporcionar uma perspetiva de futuro profissional.

³ - Disposto no n.º 4 do artigo 71.º do CIRS

A empresa anfitriã proporcionou oportunidades de aprendizagem, em contexto laboral, acerca de novos temas e transmitiu um método de trabalho ao estagiário que se revelou bastante útil e eficaz para a elaboração das atividades previstas no Plano de Estágio.

Durante o decorrer do estágio curricular tive a oportunidade de me envolver num projeto relacionado com a realização e revisão de declarações fiscais de uma sociedade imobiliária detida por FII, o que me deixou interessado no tema. Após a conclusão desta tarefa, investiguei mais sobre os FII, e decidi, no âmbito do relatório de estágio curricular, efetuar um estudo acerca dos benefícios fiscais, em sede de IMT, concedidos aos FII.

Todo o conhecimento, técnico e teórico, adquirido ao longo do desenvolvimento do estágio permitiu uma melhor análise e pensamento crítico na realização do presente estudo que consta neste relatório.

CAPÍTULO III – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: IMPORTÂNCIA DO TEMA, CONCEITOS, INTERVENIENTES E ATIVIDADE

3.1. Importância do tema

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) são um instrumento financeiro que permite aos investidores realizar investimentos no setor imobiliário de forma indireta. Estes fundos seguem o princípio da diversificação de risco e proporcionam acesso a um mercado no qual os pequenos investidores de outra forma não teriam capacidade de entrar. Os FII não só detêm uma elevada importância no que diz respeito à formação e captação de poupança, incluindo de pequenos aforradores, como alternativa aos tradicionais depósitos a prazo, como também apresentam um papel chave no investimento de capital no setor imobiliário, como foi reconhecido pelo legislador fiscal português, pelo menos, durante os anos em que vigoraram os benefícios fiscais que lhes eram aplicáveis, em sede do IMT.

Os benefícios fiscais são uma exceção ao princípio da capacidade contributiva, estabelecido no n.º 1 do artigo 103.º da Constituição da República Portuguesa e a sua existência só se justifica se cumprirem, nos termos da sua própria definição, constante do n.º 1 do artigo 2.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, o requisito de serem instituídos em

nome de interesses, que além de serem públicos, devem ainda ser superiores aos da própria tributação e, além disso, extrafiscais. Ou seja, ao atribuir benefícios fiscais, o legislador abdica do imposto em prol de contrapartidas, que acredita que irão providenciar um valor acrescentado à sociedade superior àquele que era esperado se o imposto fosse aplicado ao facto gerador do imposto, e que esse benefício seja de interesse público. Caso essas condições não se verifiquem, os benefícios fiscais seriam um privilégio para os contribuintes que os podem utilizar, dado que lhes permitem pagar menos imposto que aquele que é pago por outros contribuintes com a mesma capacidade contributiva.

Assim, os sujeitos passivos não devem utilizar os benefícios fiscais sem que as contrapartidas dos mesmos sejam aceites, dado que a poupança fiscal que proporcionam não deve existir sem que a sociedade receba aquilo que é esperado receber em troca desse benefício.

Ao mesmo tempo, a lei considera os benefícios fiscais parte da despesa fiscal, pelo que ela estabelece um balanceamento entre o valor dessa despesa, que inclui o custo financeiro correspondente ao imposto que o Estado deixa de cobrar e o ganho social a que o benefício se destina (n.º 1 do artigo 15.º-A do EBF) e obriga-o a publicar o Relatório da Despesa Fiscal, com esse balanceamento (artigo 14.º da LGT). Por essa razão, é muito importante compreender se o objetivo do legislador, aquando da sua criação, foi atingido, ressalvando que ao longo do tempo, este mesmo objetivo poderá ter variado.

Este estudo tenta avaliar qual o interesse público extrafiscal, e se o mesmo foi alcançado, no que respeita à isenção em sede de IMT concedida aos FII, tal como ambiciona gerar interesse para novas pesquisas relacionadas com a temática.

3.2. Conceitos e intervenientes na atividade dos FII

Organismos de Investimento Coletivo (OIC)

Os organismos de investimento coletivo (OIC) são instituições que podem, ou não, ser dotadas de personalidade jurídica e que existem com o propósito de realizar investimentos coletivos com recurso aos capitais angariados junto de investidores.⁴ Estas

4 - “Os organismos de investimento coletivo são instituições, dotadas ou não de personalidade jurídica, que têm como fim o investimento coletivo de capitais obtidos junto de investidores de acordo com uma política de investimento previamente estabelecida.” – N.º 1 do artigo 2.º do RGA.

instituições regem-se pelo Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.⁵

Dentro dos OIC, existem os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário) que têm como alvo de investimento ativos imobiliários⁶⁷.

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Os FII são um tipo de OIA Imobiliário, sem personalidade jurídica, especializados no mercado imobiliário, ou seja, aplicam o seu capital principalmente em imóveis, em unidades de participação emitidas por outros fundos de investimento imobiliário, mas também é comum investirem em participações de sociedades imobiliárias.

Classificação dos Fundos de Investimento de acordo com a variabilidade do capital

Os fundos de investimento podem ser divididos em 3 tipos no que diz respeito à variabilidade do capital que os constituem: os fundos abertos, os fundos fechados e os fundos mistos.

Os fundos fechados, ou de capital fixo, são caracterizados por possuírem um número fixo de unidades de participação à data da sua constituição. Já os fundos abertos podem emitir unidades de participação e as mesmas podem ser revendidas e resgatadas pelos seus investidores. Estes fundos também podem ser denominados de fundos de capital variável. Por último, os fundos mistos são caracterizados por possuir uma componente de capital fixo e outra de capital variável⁸.

Classificação quanto ao tipo de remuneração do capital

No que diz respeito à sua remuneração, os FII podem ser classificados como fundos de distribuição ou rendimento, se tiverem uma política de distribuição de resultados, ou, alternativamente, podem ser classificados como fundos de capitalização ou acumulação, quando não existe lugar a distribuição de resultados, e os mesmos são reinvestidos automaticamente pela sociedade gestora do fundo, permitindo deste modo a utilização do juro composto

5 - "O presente regime regula os organismos de investimento coletivo" – n.º 1 do artigo 1.º do RGA

6 - "São OIA aqueles cujo objeto é: O investimento em ativos imobiliários, designados OIA imobiliário" – Alínea a) do n.º1 do artigo 208.º do RGA

7 - "(...) consideram-se ativos imobiliários, além dos imóveis, as unidades de participação em OIA imobiliário e participações sociais em sociedades imobiliárias." – N.º 2 do artigo 208.º do RGA.

8 - "Os fundos de investimento podem ser abertos, fechados ou mistos" – Artigo 3.º disposto no RJFII

Classificação quanto ao tipo de subscrição

A subscrição de um FII fechado pode ser de natureza pública ou particular, ou seja, existem FII fechados de subscrição pública e FII fechados de subscrição particular⁹.

Intervenientes na atividade dos FII

Para melhor compreender a atividade dos FII e como a mesma se desenvolve, é necessário perceber quais os seus intervenientes e respetivos papéis:

- Participantes – São os detentores das unidades de participação (UPs) do fundo, por outras palavras, são os investidores que depositaram capital no FII e que detêm direitos proporcionais sobre os resultados distribuídos ou sobre o valor final após a liquidação do fundo.¹⁰
- Sociedade Gestora – É a entidade que gere o fundo, visto que o mesmo é despromovido de personalidade jurídica, e tem por obrigação seguir o regulamento de gestão e realizar uma gestão que reflita exclusivamente os interesses dos Participantes do respetivo fundo¹¹, de formar a criar valor e gerar resultados;
- Entidade Comercializadora – É a entidade que promove comercialmente o FII, e é junto da mesma que os investidores podem adquirir UPs¹², podendo esta função ser acumulada pelo Depositário ou Sociedade Gestora do fundo;
- Depositário – É uma instituição financeira onde as UPs estão depositadas, o depositário também realiza a gestão das subscrições, os resgates das UPs e desempenha o papel de fiscalizar se a gestão da sociedade gestora está de acordo com a lei e o regulamento de gestão do fundo vigentes, nomeadamente, no que

9 - “A oferta de distribuição de unidades de participação de fundos de investimento fechados pode ser pública ou particular.” – N.º 1 do artigo 42.º disposto no RJFII

10 - “Os titulares de unidades de participação designam-se participantes” – N.º 1 do artigo 16.º do RGA

11 - “A sociedade gestora: a) Atua no exclusivo interesse dos participantes e da integridade do mercado; b) Exerce a sua atividade com honestidade e equidade; c) Atua com elevado grau de competência, cuidado e diligência; d) Dispõe e aplica eficazmente os recursos e os procedimentos necessários ao adequado desempenho das suas funções; e) Evita conflitos de interesses e, caso estes sejam inevitáveis, assegura que os organismos de investimento coletivo geridos e respetivos participantes são tratados equitativamente; f) Observa todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à sua atividade.” – Artigo 64.º do RGA

12 - “A entidade comercializadora recolhe as ordens de subscrição e de resgate, procedendo ao respetivo registo e arquivo” N.º 1 do artigo 143.º do RGA.

diz respeito ao cumprimento da política de investimento e à asserção do valor patrimonial das UPs¹³.

De acordo com o artigo 10.º do RGA, “*a sociedade gestora, o depositário e as entidades comercializadoras de organismo de investimento coletivo agem de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes*”.

CAPÍTULO IV – EVOLUÇÃO DO REGIME FISCAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4.1 – Surgimento dos FII e o interesse público extrafiscal dos benefícios fiscais concedidos, em sede de IMT

Para identificar qual o interesse público subjacente à criação dos BF concedidos aos FII, em sede de IMT, é necessário compreender primeiro o contexto socioeconómico vivido em Portugal na época em que surgiu este instrumento financeiro, e daí extrair qual o objetivo que, na altura, o legislador pretendia alcançar.

Entre o 1º trimestre de 1983 e o 1º trimestre de 1984, a economia portuguesa sofreu uma recessão com uma amplitude de 3% do PIB real *per capita*, ligada ao endividamento externo. De acordo com o Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, esta recessão “*refletiu um ajustamento adiado da economia portuguesa à subida do preço do petróleo, combinado com o impacto de um programa de ajustamento sob supervisão do FMI.*” Este período foi marcado por uma diminuição do emprego e da produção industrial. Através de medidas como a desvalorização da moeda, diminuição do investimento público, limitação do acesso ao crédito e congelação de preços, foi possível contrair a procura interna e reequilibrar as contas externas.¹⁴ A tabela 1 também indica que a partir deste período, e até 1986, o número de obras concluídas diminuiu face a 1982.

Ora, no ano seguinte, entra em vigor o Decreto-Lei n.º 246/85, de 12 de julho, regulamentando-se a constituição dos fundos de investimentos imobiliários (FII) e das

13 - “*Compete, designadamente, ao depositário: a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do fundo de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação; b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento; c) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão; d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do fundo de investimento; e Assegurar o reembolso aos participantes, dos pedidos de resgate das unidades de participação.*” – Artigo 13.º disposto no RJFII.

14 - “*Recessão de 1983:T1 – 1984:T1*”, Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, promovido pela Fundação Francisco Manuel dos Santos.

respetivas sociedades gestoras.¹⁵ Apesar desta regulamentação formal, os primeiros FII a operar em Portugal apenas surgem em 1987. Filipe¹⁶ (2016:05), baseado em Laureano, explica que este atraso, entre a legislação e o início da atividade dos FII, esteve intrinsecamente relacionado com a criação dos benefícios fiscais atribuídos a este tipo de instrumento financeiro.¹⁷

Também por esta altura, o mercado de ações português entra em euforia, até que em 1987 o índice cai 42%, arrastado pela queda do mercado norte americano¹⁸. A famosa expressão proferida pelo primeiro-ministro da época, “Gato por Lebre”, que se referia à especulação apresentada pelo mercado de capitais e a sobrevalorização das ações disponíveis na época, seria um presságio para este *crash* bolsista.¹⁹

Também em 1987, a publicação do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, legislou os primeiros incentivos fiscais à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário.

Deste modo, foram dispostos os seguintes incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário:

1. Isenção de SISA para as aquisições de bens imóveis efetuadas por um fundo de investimento imobiliário através da sua sociedade gestora;²⁰
2. Os rendimentos prediais dos bens imóveis que integravam o património de um FII estavam isentos de contribuição predial nos primeiros cinco anos após a data da respetiva aquisição;²¹
3. As transmissões onerosas de imóveis integrados num FII, com a exceção dos terrenos urbanos para construção, estavam isentas de imposto de mais-valias;²²
4. Os rendimentos provenientes das UPs que os participantes nos FII detinham, ficavam isentos dos impostos de capitais e complementar, secção A;²³

15 - Saliencia-se, contudo, que o Decreto-Lei n.º 46302, de 27 de abril de 1965, foi o 1º diploma de legislação em Portugal referente a fundos de investimento.

16 - Em “O Regime Fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário”, Filipe (2016).

17 - Pelo Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro.

18 - “1987: Três meses que afundaram a Bolsa portuguesa”, Expresso, disponível em <https://expresso.pt/economia/2023-04-23-1987-Tres-meses-que-afundaram-a-Bolsa-portuguesa-cc9c58d1>

19 - “Crash de 1897: Os investidores nem sabiam o que as empresas produziam”, Público, disponível em <https://www.publico.pt/2007/10/19/economia/noticia/crash-de-1987-os-investidores-nem-sabiam-o-que-as-empresas-produziam-1308046> 20

- Artigo 1.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

21 - Artigo 2.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

22 - Artigo 3.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

23 - Artigo 4.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

5. Entre 1986 a 1987, os participantes em FII, para efeitos de imposto complementar, usufruíram da dedução ao seu rendimento global líquido, de 10% do valor do investimento efetuado na subscrição de certificados de participação em FII, até ao limite de 100.000\$;²⁴
6. Ficaram também isentas de imposto sobre as sucessões e doações, todas as transmissões por morte, a favor do cônjuge sobrevivente ou seus filhos, de certificados de participação em fundos de investimento imobiliário até ao limite máximo de 250.000\$ para cada um deles;²⁵
7. Os juros referentes a depósitos bancários efetuados pelas sociedades gestoras dos FII por conta dos mesmos, estavam isentos do imposto de capitais;²⁶
8. As operações relacionadas com os certificados representativos de UPs emitidos por fundos de investimento imobiliário ficaram isentas do imposto do selo.²⁷

É neste Decreto-Lei, que nasce o primeiro BF, em sede de SISA, cuja aplicação ao IMT se viria a tornar polémica 30 anos mais tarde, como iremos explorar mais à frente.

E porque nascem estes BF concedidos aos FII? Qual era a intenção do legislador quando criou estes incentivos, que benefícios para a sociedade objetivava alcançar?

Tendo em conta o contexto histórico mencionado anteriormente, o sentimento económico dos agentes não seria o mais otimista para o futuro, era necessário dinamizar a economia e fomentar o investimento, e fazer com que os investidores tivessem novamente confiança nos mercados de capitais.

Pois bem, analisando o Decreto-Lei 1/87, verifica-se que o governo da época reconhece a significância dos FII e identifica um interesse público extrafiscal que estes podem conceder à sociedade. De facto, o legislador expressa no preâmbulo que estes fundos tem uma elevada importância no que diz respeito à formação de poupanças e à aplicação de capitais no setor imobiliário. Afirma ainda que este investimento tem um potencial efeito catalisador na indústria da construção civil e no mercado de

24 - Artigo 5.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

25 - Artigo 6.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

26 - Artigo 7.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

27 - Artigo 8.º disposto no Decreto-Lei n.º 1/87 de 3 de janeiro.

arrendamentos. Portanto, é possível identificar este objetivo como o interesse público extrafiscal dos benefícios fiscais concedidos²⁸, no momento da sua criação.

Filipe²⁹ (2016:05), referenciando Parkison, Gaivão, Meneses e Subtil, reforça esta conclusão, defendendo que *“o legislado terá pretendido estimular o crescimento económico nacional, por intermédio do dinamismo que os FII trariam ao mercado imobiliário, mas estruturando os mesmos como um instrumento de poupança coletiva.”*

De acordo com o Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, *“após a adesão à CEE em 1986, a economia portuguesa expandiu-se continuamente, beneficiando da abertura da economia ao exterior, de ganhos significativos nos termos de troca internacionais e da relativa estabilidade política.”*³⁰ Foi neste contexto, e aliados aos BF concedidos pelo legislador, que os FII iniciaram a expansão da sua atividade.

De facto, através da Tabela 1 e do Gráfico 1, é possível verificar que o número de obras concluídas, durante este período e até 1991, tendeu sempre a aumentar, e pela Tabela 4 e o Gráfico 4, verifica-se ainda que a variação anual real do VAB da economia foi positiva. Durante este período os setores da Construção e das Atividades Imobiliárias ficaram acima do crescimento total da economia, com exceção do ano de 1989 para o primeiro setor, o que revela que estes ramos de atividade estavam, de facto, a impulsionar a economia do país.

Estas tendências viriam a ser quebradas, pela recessão compreendida entre o 2º Trimestre de 1992 ao 3º Trimestre de 1993, contudo, os setores viriam a recuperar logo após este acontecimento.

De acordo com Felipe (2016:08), os finais da década de 1980, são marcados por importantes reformas fiscais. Seriam legislados os fundos fechados, pelo Decreto-Lei n.º 229-C/88³¹, de 4 de julho, e dar-se-ia a aprovação do EBF, com o objetivo de reunir no mesmo diploma os BF aplicados aos vários tipos de impostos e facilitar o seu acesso e compreensão a todos os utilizadores da informação.

28 - Incluindo-se nestes BF, a isenção de IMT.

29 - Em “O Regime Fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário”, Filipe (2016).

30 - “Recessão de 1992:T2 – 1994:T3”, Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, promovido pela Fundação Francisco Manuel dos Santos.

31 - Nos termos do n.º 1 do artigo 19.º da versão original deste Decreto-Lei, os FII estavam isentos de IRC, e pelo n.º 2 do mesmo artigo, estas entidades estavam também isentas de derrama. Em 1990, pela Lei n.º 4/90, de 17 de fevereiro, este artigo é alterado, sendo que os FII continuaram a beneficiar da isenção em sede de IRC e isenção de derrama, contudo, os participantes seriam posteriormente tributados pelos rendimentos auferidos pela sua participação nos FII.

Em 1990, a aprovação do Decreto-Lei n.º 189/90, de 8 de junho, adicionou ao EBF o artigo 56.º, que concedia isenção de Contribuição Autárquica (atual IMI) aos prédios integrados em FII. Esta adição teve como consequência um reforço do benefício concedido pelo Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, uma vez que este concedia apenas uma isenção de 5 anos³³ e, com este aditamento, a isenção não tinha um prazo máximo definido. Compreende-se, portanto, que o legislador visou expandir este BF aplicado aos FII, no âmbito de atingir o interesse público extrafiscal, do qual a isenção de SISA fazia parte.

Em 1991, surge mais uma alteração ao artigo 19.º do EBF, através do DL n.º 293/91, de 13 de agosto. A alteração ao n.º 6, previa que os resultados distribuídos aos participantes, de FII distributivos, fossem tributados em apenas 80% do montante recebido em sede de IRS ou IRC.

Em 1994, entraram em vigor, através da Lei N.º 75/93, de 20 de dezembro, novas alterações ao artigo 19.º do EBF, ao nível da tributação sobre os rendimentos, tanto na esfera dos fundos como na esfera dos participantes.

Devido à alteração constante no n.º 5, do artigo 19.º do EBF³⁴, relativo à tributação na esfera fundos, os FII passam a ser a ser tributados sobre os seus rendimentos prediais, líquidos dos encargos de conservação e manutenção suportados, à taxa de 20%. Também os seus rendimentos relativos a mais-valias prediais passam a ser tributados à taxa de 25%, sendo a base do imposto devido seria calculada através da soma das mais-valias e das menos-valias, e sobre esse valor, a taxa de imposto seria aplicada a 50% do montante.

Finalmente, para os rendimentos diferentes dos acima mencionados, a sua tributação seguia o regime fiscal aplicado aos rendimentos dos fundos de investimento mobiliários, bem como dos fundos de investimento de capital de risco, nomeadamente:

33 - Artigo 2.º disposto no Decreto-lei n.º 1/87 de 3 de janeiro: *“Os rendimentos provenientes de bens imóveis que integrem o património de um fundo de investimento imobiliário estão isentos de contribuição predial nos cinco primeiros anos após a data da respectiva aquisição.”*

34 - *“Os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário (FII), constituídos de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal: a) Tratando-se de rendimentos prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto; b) Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar; c) tratando-se de outros rendimentos, há lugar a tributação nos termos mencionados nas alíneas a), b) e c) do n.º 1.”*

1. Para os rendimentos obtidos em território nacional, que não sejam mais-valias deveriam ser tributados autonomamente, através de retenção na fonte³⁵;
2. Para os rendimentos obtidos fora do território nacional, que não sejam mais-valias deveriam ser tributados autonomamente, à taxa de 25%³⁶;
3. Relativamente às mais-valias, que não fossem prediais, obtidas dentro ou fora de território nacional, há lugar a tributação autónoma, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais valias e menos valias obtidas³⁷.

Relativamente à alteração do n.º 6 do artigo 19, relativo à tributação na esfera dos rendimentos dos participantes dos FII³⁸, fez com que os rendimentos provenientes das UPs passassem a seguir um regime fiscal semelhante ao aplicado aos Fundos de Investimento Mobiliário e Fundos de Capital de Risco, que sumariamente se traduzia em:

1. Para os participantes dos FII que fossem considerados não residentes, os rendimentos estariam isentos em sede de IRC ou IRS³⁹;
2. Para os participantes dos FII que fossem considerados residentes, sendo estes sujeitos passivos de IRC ou sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte, e deverão ser considerados como proveitos ou ganhos, sendo que pelo n.º 1 do artigo 71.º do CIRC e pelo artigo 80.º do CIRS, o montante do imposto devido tem a natureza de imposto por conta;⁴⁰
3. Para os participantes dos FII que fossem considerados residentes, sendo estes sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos respeitantes a Unidades de Participação estão isentos de IRS.

Assim, passou a vigorar uma tributação na esfera dos fundos, ou seja, tributação dos rendimentos à entrada, ao contrário da tributação dos rendimentos à saída.

35 - Alínea a) do n.º 1, do artigo 19.º disposto no EBF.

36 - Alínea b) do n.º 1 do artigo 19.º disposto no EBF.

37 - Alínea c) do n.º 1 do artigo 19.º disposto no EBF:

38 - Sendo a sua versão anterior a seguinte: *“os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário aos titulares de unidades de participação são considerados em apenas 80% do seu valor para fins de IRS ou IRC.”*

39 - N.º 4 do artigo 19.º do EBF.

40 - N.º 3 do artigo 19.º do EBF.

Entre 1996 e 1997 surgem mais três diplomas, o primeiro referente à recuperação do imposto retido, por parte de sujeitos passivos de IRC, mas isentos deste imposto, que detivessem UPS⁴¹, o segundo com o objetivo de legislar a forma como os fundos de fundos deveriam ser tributados, assim como os seus participantes⁴², e o terceiro⁴³ com o objetivo de contemplar uma forma de tributação para todas as formas de rendimentos possíveis de serem auferidas pelos fundos de investimento⁴⁴.

Após a recessão que teve início na década de 1990⁴⁵, e até ao início da década, a variação real do VAB das Atividades Imobiliárias foi sempre positiva neste período, apresentando um crescimento superior ao do VAB total em alguns dos anos, o que demonstra que o setor contribuiu para a economia, tal como se verifica no Gráfico 4.

Também o VAB do setor da Construção seguiu essa tendência, crescendo positivamente entre 1994 e 2001. Como era de esperar, à semelhança do VAB da construção, verifica-se que entre 1994 e 2002, pela Tabela 1, o número de obras concluídas aumentou significativamente, atingindo-se o pico em 1999, com mais de 57.000 obras concluídas.

Contudo, entre o 1º Trimestre de 2002 ao 2º Trimestre de 2003,⁴⁶ fez-se sentir uma nova recessão, neste período, tal como se verifica no gráfico 4, a variação do VAB real da economia diminuiu, tendo o setor da Construção contribuído negativamente para a economia, uma vez que teve uma variação negativa superior.

No início do século XXI vieram a ser aprovados vários diplomas que fizeram variar as taxas aplicáveis aos rendimentos dos FII, nomeadamente, a Lei n.º 3-B/2000, de 4 de abril, a Lei n.º 109-B/2001, de 27 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 228/2002.

41 - Decreto-Lei n.º 37/96, de 6 maio.

42 - Decreto-Lei 24/97, de 23 de junho

43 - Decreto-Lei 367/97, 23 de dezembro.

44 - De acordo com o Preâmbulo do Decreto-Lei 367/97, de 23 de dezembro.

45 - “*Recessão de 1992:T2 – 1993:T1*”, Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, promovido pela Fundação Francisco Manuel dos Santos. *Esta recessão “foi influenciada pelo contexto internacional, pautado pela Guerra do Golfo, pela reunificação alemã e pela instabilidade no Mecanismo Europeu de Taxas de Câmbio (MTC).”*

46 - “*Recessão de 2002:T1 – 2003:T2*”, Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, promovido pela Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Em 2002, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, que aprovou o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Foram legislados os FII mistos e foi vedada⁴⁷ a detenção de participações em sociedades imobiliárias por parte dos FII.

Em 2003, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (antiga Contribuição Autárquica), e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (em substituição do SISA), sendo que se mantiveram, para este imposto, todas as isenções respeitantes à extinta SISA.

Após a recessão que marcou o início do século XXI, de acordo com o gráfico 4, a variação real do VAB das Atividades Imobiliárias é sempre positiva após o ano de 2001 e até 2011, sendo que, de forma geral, o setor apresentou um crescimento positivo acima do VAB total do país, o que se traduziu num benefício para a economia portuguesa. Note-se que por volta de 2006, o setor valia entre 7% e 8% do VAB total.

Contudo, o setor da construção foi mais afetado pela crise⁴⁸ e, a partir de 2002, até 2006, entra em fase de contração com breves oscilações, como se pode verificar no gráfico 4. Entre 1999 e 2004, o número anual de obras concluídas diminuiu de 57.200 para 37.300.

Chegando-se ao ano de 2006, o que se pode concluir relativamente à evolução do mercado dos FII? E será que foi atingido o interesse público extrafiscal subjacente à criação dos BF, nomeadamente, em sede de IMT, concedidos aos fundos?

Apesar da volatilidade do regime fiscal dos FII e da recessão que se fez sentir, entre o 1º Trimestre de 2002 e o 2º Trimestre de 2003, marcada pela quebra do investimento privado, a diminuição do investimento público e a diminuição do VAB no setor da Construção⁴⁹ verificou-se que, entre 1996⁵⁰ até 2006, o VLG dos FII cresceu significativamente⁵¹, com breves oscilações, passando de 2.301,5 para os 9.313,2 milhões

47 - Posteriormente, em 2005, através da aprovação do Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro, que adicionou artigo 25.º-A ao RJFII, esta restrição veria a ser levantada, permitindo novamente aos FII a detenção de participações em sociedades imobiliárias.

48 - “*Recessão de 2002:T1 – 2003:T2*”, Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, promovido pela Fundação Francisco Manuel dos Santos.

49 - Gráfico 4 – Variação real anual do VAB, entre os anos de 1981 a 2021 (Ano base = 2016)

50 - O ano de 1996 foi a data mais antiga a que foi possível obter informação.

51 - Gráfico 3 - Evolução do Valor Líquido Global entre 1996 e 2022

de euros. Durante este período, também número de fundos a operar no mercado⁵³ aumentou

O setor imobiliário continuou a crescer⁵⁴ e a atividade dos fundos parecia estar a dinamizar o mercado imobiliário, assim como a economia.

Em 2005, Razina e Cardoso, publicam um estudo que concluiu que os BF concedidos aos FII, em sede do IMI e do IMT⁵⁵, tiveram um impacto significativo no retorno do investimento dos FII. Conjuntamente, as isenções concedidas tiveram um impacto na rentabilidade oferecida pelo índice imobiliário calculado pela APFIPP (em 2004)⁵⁶ de um terço, demonstrando assim que o regime fiscal favorável criado para os FII estava a surgir os efeitos desejados, no que respeita ao aumento de atratividade do instrumento financeiro.

Como foi possível averiguar até a esta fase do trabalho, entre 1987, ano em que surgiu a isenção de SISA (atual IMT), e 2006, o VAB real da economia e dos setores da Construção e Imobiliário apresentou um crescimento positivo, mesmo tendo em conta as devidas oscilações criadas pelos períodos de recessão que se fizeram neste período. O número de construções concluídas também seguiu esta tendência. Desde 1996, a 2006, foi também possível averiguar que, tanto número de fundos a operar no mercado, como o seu VLG, aumentaram consideravelmente.

Assim, conclui-se que o legislador conseguiu alcançar o interesse público extrafiscal que pretendia aquando do momento da criação dos BF aos FII, em 1987, que era o de fomentar a poupança, e canalizar esses capitais para o mercado imobiliário de forma a fomentar a economia portuguesa.

Contudo, com a publicação do Relatório de Reavaliação dos Benefícios Fiscais, apresentado pelo Grupo de Trabalho que havia sido criado por despacho do Ministro das Finanças, de 1 de maio de 2005.⁵⁷, o paradigma do regime fiscal dos FII viria a mudar,

53 - Gráfico 2 - Evolução do número de FII entre 1996 e 2022

54 - Gráfico 4 – Variação real anual do VAB, entre os anos de 1981 a 2021 (Ano base = 2016)

55 - Impostos sobre o património.

56 - Razina, F. e Cardoso, L. (2005) “Impacto dos Benefícios Fiscais na Rendibilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário: Uma Análise Empírica”, *Cadernos do Mercado de Valores Mobiliários CMVM*, 20: 95-101.

57 - Publicado em “Reavaliação dos Benefícios Fiscais. Relatório do Grupo de Trabalho Criado por Despacho de 1 de Maio de 2005 do Ministro das Finanças”. *Cadernos de Ciência e Técnica* n.º 198. Centro de Estudos Fiscais, DGCI, Lisboa, setembro de 2005.

uma vez que o Grupo de Trabalho veio propor exatamente uma diminuição no âmbito dos benefícios relativos aos impostos sobre o património.

4.2. Restrição dos benefícios fiscais, em sede de IMT, concedidos aos FII e um novo interesse público extrafiscal

No final do ano de 2006, a Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2007, alterou o regime fiscal dos FII em sede do IMT, através do seu artigo 82.º.

Até ao final do ano de 2006, os imóveis integrados em FII estavam isentos de contribuição autárquica (IMI) nos termos do artigo 46.º do EBF, e as aquisições de imóveis por parte destes fundos também estavam isentas de SISA (IMT), pelo DL n.º 1/87, de 3 de janeiro, como já foi anteriormente mencionado.

A partir de 2007, passaram a integrar dois números no artigo 46.º do EBF:

“1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

2 - Os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles não beneficiam das isenções referidas no número anterior, sendo as taxas de IMI e de IMT reduzidas para metade.”

O n.º 1 deste artigo especificou que os imóveis integrados em fundos de investimento continuariam isentos de Contribuição Autárquica, atualizando apenas o nome do imposto para o seu sucessor, o IMI. Desta data em diante, também passou a constar neste artigo que as aquisições de imóveis realizadas pelos FII também estariam isentas de IMT.

Contudo, através do novo n.º 2 do artigo 46.º, do EBF, é mencionado que FII, mistos ou fechados de subscrição particular, deixariam de beneficiar das isenções acima referidas, e passariam a ter de suportar tanto o IMI, como o IMT, sendo que as taxas aplicadas seriam reduzidas para metade.

A disposição do n.º 2 do artigo 46.º do EBF passaria a ser aplicável aos *“imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição*

*particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles*⁵⁸ *constituídos após 1 de Novembro de 2006*⁵⁹, ou seja, esta expressão referia-se a imóveis adquiridos a partir de 1 de novembro de 2006 ou a imóveis utilizados como aumento de capital por este tipo de FII, também após 1 de novembro de 2006. Por outras palavras, os imóveis que já constavam no ativo destes fundos continuaram a beneficiar da isenção plena em sede de IMI, tal como se verifica também na alínea j) do artigo 88.º da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro⁶⁰.

É possível afirmar que esta lei marcou uma transição no modelo fiscal dos FII, pelo menos no que diz respeito à transmissão e detenção de imóveis, uma vez que contemplou o fim da isenção plena de IMI e IMT, para fundos fechados ou mistos, de subscrição particular por investidores não qualificados, passando os mesmos a beneficiar apenas de uma isenção parcial do imposto.

Esta interpretação do artigo 46.º do EBF (que mais tarde passaria a ser numerado de artigo 49.⁶¹), viria, contudo, a ser contestada, tal como refere Filipe (2016:29), quando explica o raciocínio crítico de João Espanha, exprimindo que *“o legislador ao redigir os dois números do artigo 46.º da forma como redigiu, limitou a sua aplicação aos imóveis que já integrassem o património dos FII. Deste modo, as normas de incidência de IMT previstas no referido artigo, apenas seriam aplicáveis aos imóveis vendidos pelos fundos, visto que se os imóveis/prédios se encontram integrados nos fundos, não poderá ser liquidado IMT na compra, que já ocorreu em momento anterior, e como o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, nunca foi revogado (apesar de se ter contemplado essa hipótese na Proposta de Lei para o Orçamento do Estado para 2007), os FII, independentemente da sua tipologia, mantêm a isenção em sede de IMT na aquisição de imóveis.”*

58 - Através da ficha doutrinária n.º 2010000928/IVE548 fica explícito que *“a mera existência de investidores não qualificados é, só por si, suficiente para afastar a aplicação das isenções previstas no n.º 1”* do artigo 46.º

59 - Alínea j) do artigo 88.º da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro.

60 - Que expressa: *“O disposto no n.º 2 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais é aplicável, a partir da entrada em vigor da presente lei, aos imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles constituídos após 1 de Novembro de 2006 ou que realizem aumentos de capital após esta data e, bem assim, aos imóveis integrados em fundos com idênticas características cujas unidades de participação eram, à data de 1 de Novembro de 2006, detidas exclusivamente por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles.”*

61 - No verão de 2008, é aprovado o Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de junho, que visou a republicação do EBF, e de acordo com o seu preâmbulo tinha como objetivos *“consolidar, actualizar e harmonizar”* o diploma. No âmbito da legislação aplicável aos FII, é alterada a numeração do artigo 46.º, referente aos fundos de investimento imobiliário, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma, para o artigo 49.º.

Mais tarde, várias decisões do CAAD vieram confirmar o seu argumento, tema que será analisado mais à frente neste relatório.

A partir deste momento, o contexto socioeconómico mudou, tal como mencionado pelo Secretário de Estado em sede parlamentar da época, que apontou que era agora necessário “separar o trigo do joio”, porque Portugal corria o risco de se tornar campeão da criação de fundos de investimento. O legislador passou a ser mais restritivo e assertivo no que diz respeito aos BF concedidos aos FII, e isso demonstra que também o interesse público extrafiscal passou a ser outro. A partir de 2007, era necessário limitar as isenções dos FII em sede dos impostos sobre o património, com o objetivo de eliminar situações de abuso e evasão fiscal que se estavam a proporcionar.⁶²

Filipe (2016:33), citando Patrício e Viana (2010: 39) explica exatamente qual era a visão que o legislador tinha dos fundos fechados, e demonstra o que significa a expressão “separar o trigo do joio”:

“a revogação do número 2.º do artigo 49.º do EBF decorreu do facto de o legislador «[...] “olhar para os FII Fechados como se de meras sociedades comerciais se tratassem e tivesse decidido retirar os “privilégios tributários” (leiam-se benefícios fiscais) [...]» que os mesmos usufruíram, em sede de IMI e IMT, (...)”

Assim, a partir de 2007 temos uma diminuição progressiva dos benefícios fiscais em sede dos impostos sobre o património. Além do debate ideológico que acompanhou a medida, também a crise de dívida soberana que viria a surgir, deu ao governo necessidade de aumentar a sua receita fiscal e diminuir a despesa fiscal

Entre 2005 e 2006, mesmo antes da alteração ao regime fiscal dos FII em sede do IMT e IMT, o número de FII a operar no mercado mais do que duplicou (aumento de 82 para 181), apesar do VLG total dos mesmo apenas crescer 20% neste período, tal como é possível verificar pelos gráficos 2 e 3. Este aumento sugere que foi criado um elevado número de FII mesmo antes da entrada em vigor do novo regime, provavelmente na tentativa de estes se manterem abrangidos pelo regime anterior.

Talvez a preocupação expressa pelo governo, de que Portugal se poderia tornar campeão na criação de mais fundos de investimento imobiliário, se estaria a tornar

62 - Tal como explicado por Filipe (2016:31) em “O Regime Fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário”.

realidade, e é importante ter esta contextualização histórica presente quando se realiza a interpretação da alteração ao regime de tributação dos impostos sobre o património.

A partir de 2008, a economia começa a dar sinais de abrandamento, e tal como podemos verificar pelo gráfico 4, o VAB do país, entre 2009 e 2013, viria a diminuir significativamente todos os anos à exceção de 2010, sendo que o VAB do setor da construção seguiu exatamente a mesma tendência, mas de forma mais agravada. De facto, de acordo com o Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses, o país viria a atravessar duas recessões neste período, a primeira, entre o 1º Trimestre de 2008 ao 1º Trimestre de 2009, causada da crise financeira iniciada nos EUA, e a segunda, entre o 3º Trimestre de 2010 ao 1º Trimestre de 2013, que se inseriu na crise das dívidas soberanas que afetou vários países da Zona Euro.

Apesar da conjuntura económica negativa, bem como do setor da Construção, as atividades Imobiliárias viram o seu VAB real variar negativamente apenas em 0,81% no ano de 2011, tal como se pode verificar na Tabela 4. Sendo que nos restantes anos, e até 2020, a taxa real de crescimento deste setor foi sempre positiva, com a exceção de 2015, que viu o setor abrandar ligeiramente.

O que nos leva a concluir que o setor Imobiliário ajudou, de facto, a impulsionar a economia portuguesa, na altura em que o país mais precisava, apesar da diminuição dos BF em sede de IMT concedidos aos fundos que ocorreu durante este período.

De facto, em 2010, a Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, que aprovou o Orçamento do Estado, eliminou o n.º 2 do artigo 49.º do EBF, e a alterou o n.º 1 do mesmo artigo. Em consequência desta alteração, apenas os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos continuam a exercer da isenção plena sobre o IMI e o IMT. Os FII, mistos ou fechados, perderam o direito à isenção parcial anteriormente prevista.

Contudo, pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para o ano de 2011, o n.º 1 do artigo 49.º do EBF é outra vez revisto e alterado, de forma a encaixar novamente todos os fundos fechados de subscrição pública, passando estes a exercer do direito à isenção em sede de IMI e IMT, recuando-se ligeiramente na tendência de supressão dos BF.

Ainda no ano de 2010, o artigo 3.º da Lei n.º 15/2010, de 26 de julho, alterou o artigo 22.º do EBF, com a adição do n.º 16. Este n.º 16 remete para a exclusão de tributação

sobre mais-valias obtidas através da alienação de ações detidas por um período superior a 12 meses, obrigações e outros títulos de dívida. Contudo, os fundos mistos ou fechados ficaram de fora desta iniciativa, sendo que continuaram a seguir as regras previstas no CIRS. Esta alteração deveu-se à revogação do n.º 2 do artigo 10.º do CIRS no mesmo diploma, que anteriormente servia de regra aplicável a todos os fundos.

Durante este período, foram ainda legislados vários diplomas que visaram aumentar os taxas de tributação aplicadas aos rendimentos dos FII, nomeadamente: a Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro

Em 2014, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, é finalmente excluída do regime fiscal dos FII a isenção plena, em sede de IMI e IMT, para os fundos abertos e fechados de subscrição pública, passando a ser aplicadas as taxas em vigor para esses impostos a 50%.

Contudo, em 2016, através da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, que aprovou o Orçamento do Estado para 2016, esta isenção viria a ser revogada, eliminando por completo as isenções de IMI e IMT aplicadas a FII abertos ou fechados de subscrição pública. Apesar desta revogação, a Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, também aditou⁶³ uma nova alínea ao CIMT, especificamente, ao artigo 6.º, relativo às isenções, expressando que ficam isentos de IMT:

*“Os fundos de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam integralmente detidas pelas entidades referidas na alínea a).”*⁶⁴

Estão referidos nesta alínea a) ⁶⁵ *“O Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial.”*

A partir de 2015, a tributação dos rendimentos dos FII transita de um modelo de tributação na esfera dos fundos, para um modelo de tributação na esfera dos participantes,

63 - Através do artigo 167.º disposto na Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março.

64 - Alínea m) do artigo 6.º do CIMT.

65 - Alíneas a) do artigo 6.º do CIMT.

também denominada como tributação à saída, através do Decreto-Lei n.º 7/2015⁶⁶, de 13 de janeiro, que aprova a reforma do regime de tributação pelo qual os OIC se regem (incluindo os FII). Mais uma vez, através do preâmbulo do DL, o governo refere a importância deste tipo de instrumentos financeiros na captação da poupança e na dinamização de investimento, especificando o investimento de capital estrangeiro.

4.3. A isenção de IMT, concedida aos FII, por detrás do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, e artigo 49.º do EBF

Após a revogação do artigo 49.º do EBF⁶⁷, pela alínea g) do n.º 1 do artigo 215º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, seria de esperar o fim das isenções em sede de IMT para os FII. Contudo, os fundos de investimento contestaram esse entendimento, invocando que o artigo 49.º do EBF, no momento da sua criação, não veio substituir o disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, e a jurisprudência proferida pelo CAAD deferiu a contestação.

Várias decisões judiciais suportaram a coexistência temporal de duas isenções, em sede de IMT, concedidas aos FII. Uma ao abrigo do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, e a outra suportada pelo artigo 49.º do EBF.

As decisões proferidas pelo CAAD⁶⁸ fundamentaram que o primeiro diploma isentava do IMT operações de compra relativamente à aquisição de imóveis a serem integrados nos FII, ou seja, operações em que os fundos são o adquirente do imóvel. Ao mesmo tempo, é entendido pelo CAAD que a segunda norma, isentava do IMT a transmissão de imóveis em que os FII estivessem na posição de alienantes. Em consequência deste raciocínio, a segunda norma teria vindo a alargar o âmbito dos BF estabelecidos pela primeira, concluindo-se que não apresentam a mesma natureza, uma vez que se aplicavam

66 - Anteriormente, e como referido previamente, o regime tributário dos FII, em matéria de impostos sobre o rendimento, baseava-se sobretudo na tributação das mais-valias e rendimentos obtidos, deixando de parte gastos suportados pelos FII para garantir essas formas de rendimentos, e que não estavam diretamente relacionados com os prédios, o que fazia com que o mercado português perdesse competitividade em relação ao mercado internacional, tal como explica o Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro. A tributação à entrada (na esfera dos fundos) era outro fator que agravava a competitividade dos FII portugueses, uma vez que os rendimentos que estes geravam iriam ser tributados duas vezes para o caso de participantes estrangeiros, a primeira vez quando auferidos pelos fundos e a segunda vez quando recebidos pelos investidores. Por outras palavras, apesar do sistema vigente prever a isenção de retenção na fonte para a distribuição de rendimentos a sujeitos passivos não residentes, não acautelava a dupla tributação que resultava da tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes estrangeiros no seu país de origem.

67 - Antigo artigo 46.º do EBF.

68 - Processo n.º 544/2016-T; Processo n.º 440/2017 -T;

a realidades jurídicas distintas e, por isso, não havia lugar à revogação tácita do artigo 1.º, do Decreto-lei n.º 1/87, pelo artigo 49.º do EBF.

Assim, no período em que as duas normas estiveram vigentes em simultâneo, todas as transmissões de imóveis, quer de compra, quer de venda, em que os FII estiveram envolvidos estariam isentas do IMT⁶⁹, quando verificados os pressupostos para a sua aplicação.

O Autor João Espanha, tendo o mesmo entendimento que o CAAD, defende que a Lei n.º 7-A/2006, de 30 de março, que veio criar o artigo 46.º do EBF, não revogou tacitamente o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro e, como não existiu, até àquele momento, nenhuma revogação expressa do mesmo, a norma manteve-se em vigor.

Contudo, esta interpretação leva uma questão fundamental, sendo ela a diferença entre aquele que é o facto tributário e o objeto da isenção.

O facto gerador do IMT, não é a detenção de prédios, mas sim a sua transmissão, desse modo se distinguindo do IMI, sendo o primeiro considerado tributação dinâmica da propriedade, e o segundo tributação estática da mesma.⁷⁰

O CAAD, através do Processo n.º 544/2016-T, decidiu que, para além da isenção sobre “*as aquisições de bens imóveis levadas a cabo por sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário com o intuito de as mesmas passarem a integrar esses fundos*”, estabelecida pelo Decreto-Lei 1/87, passam também a ser isentos do imposto “*os prédios integrados nos fundos imobiliários*”, pelo artigo 46.º do EBF.

A deliberação do CAAD, neste processo, refere que o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro isentava diretamente, e sem margem para dúvidas, os “*imóveis adquiridos para virem a integrar fundos imobiliários*”, enquanto a isenção do artigo 46.º do EBF, aplicável ao IMT, tinha como objeto “*esses mesmos imóveis se e enquanto integrados em fundos imobiliários*”.

Como é possível analisar, o raciocínio parte de uma posição estática, a detenção dos prédios por parte dos FII (o que não é o facto gerador do imposto do IMT), e transpõe essa realidade para o objeto da isenção presente no artigo 46.º do EBF.

69 - Tanto na posição de adquirente, como na posição de alienante.

70 - “*Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*” por José Maria Fernandes Pires, 2015

Ora, sendo a base desta isenção um imposto que tributa a transmissão dos prédios, não fará sentido que o objeto desta isenção sejam os prédios detidos pelos FII. Este raciocínio aplica a isenção à posição em que os prédios estão (integrados no ativo dos FII) e não à sua transmissão, que é o facto gerador tributado pelo IMT.

Espanha assume que o legislador cometeu um erro na criação do artigo 46.º, referindo que o objetivo do mesmo seria isentar do IMT as aquisições de imóveis por parte dos FII, no entanto, ao longo da sua análise chega a uma conclusão oposta, e apresenta como um dos argumentos que “*os prédios a serem adquiridos pelo FII não estão, não podem estar, integrados no Fundo*”⁷¹, não sendo este o facto tributário do imposto, assume que a isenção se aplicará aos prédios que já estão integrados no seu ativo, e por isso, se aplicará a um facto tributário futuro (a transmissão quando os FII são alienantes), ou seja, tanto o autor, como o CAAD, foram à procura daquele que seria o facto tributário a que se refere a isenção.

A interpretação de Espanha gera discórdia com aquele que é um princípio fundamental da interpretação da lei, uma vez que se deve sempre partir do pressuposto de que o legislador se exprimiu adequadamente.

As decisões do CAAD vão também contra aquela que é a tendência verificada ao longo desta análise que temos vindo a fazer, ou seja, se em 1987 o legislador teve o propósito de criar BF tanto em sede de IMI, como em sede de outros impostos, de forma a fomentar a atividade dos FII e a sua capacidade de estimular a economia, 20 anos depois, em 2007 (momento da alteração ao artigo 46.º do EBF), o contexto havia mudado e a preocupação do legislador passou a ser restritiva, como já foi mencionado anteriormente.

Ora, em 2007, através da Lei n. 53-A/2006, o legislador visou restringir os BF aplicados aos FII fechados de subscrição privada, tal como expresso no n.º 2 do artigo 46.º do EBF, onde se deu uma redução das taxas de IMT para metade, eliminando a isenção plena que vigorava. Note-se, que por esta linha de raciocínio, também o Decreto – Lei n.º 1/87 ficou tacitamente revogado, uma vez o artigo 46.º do EBF veio legislar a mesmerealidade jurídica.

71 - “*Sobre a Nova Redação do Art 46.º do EBF ou Como é Estranha a Fiscalidade em Portugal...*”, João Espanha, 2007.

Novamente, em 2010, o legislador voltou a restringir os BF em sede de IMT concedidos aos fundos, através da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, que revogou a taxa reduzida aplicada aos fundos privados. Ficou apenas a vigorar a isenção plena aplicada aos FII abertos e FII fechados de subscrição pública, embora reduzida para metade, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

Por fim, em 2016, é revogada também a isenção parcial atribuída aos FII abertos e FII fechados de subscrição pública, com a revogação do artigo 49.º do EBF.

Face a esta realidade, conclui-se que o legislador veio sistematicamente reduzindo e eliminando os incentivos em sede de IMT aplicados aos FII. Esta conclusão pode ainda ser reforçada com base em Filipe (2016:1), quando refere que “*também a conjuntura nacional existente desde a celebração do Memorando de Entendimento com a Troika em 2011*”, levou o legislador a retirar as isenções totais de IMI e IMT, nos fundos que ainda gozavam desses BF.

Com o entendimento do CAAD levanta-se ainda outra questão, uma vez que se está a projetar o benefício da isenção em sede de IMT para adquirente do imóvel. Se a isenção não está a ser aplicada à integração do imóvel no ativo dos FII, mas sim aos imóveis que já estão integrados, dessa forma, não é o fundo que beneficia da isenção, mas sim o comprador do imóvel, personagem jurídica que nem sequer figura na lei.

De facto, se esta linha de raciocínio estivesse correta, a Lei n. 53-A/2006, teria logo alargado os BF concedidos, uma vez que, em vez de uma redução de 50% da isenção na compra⁷², teríamos uma nova isenção na venda, em metade da taxa, para as transmissões em que os FII figurassem como alienantes. E como já foi mencionado anteriormente, não era essa a intenção do legislador.

Contudo, o legislador viu-se obrigado a revogar, de forma expressa, o Decreto-Lei 1/87, de 3 janeiro, através da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro⁷³, que aprovou o Orçamento de Estado para 2019, reforçando a jurisprudência dúbia emitida pelo CAAD.

72 - N.º 2 do artigo 46.º do EBF

73 - “São revogados (...), e os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, que cria incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário.” – Artigo 319.º do diploma.

Esta decisão, acabou por consolidar as decisões proferidas pelo CAAD, enfatizando que todas as liquidações de IMT efetuadas a FII até 31 de dezembro de 2018 seriam ilegais.

Por fim, resta-nos responder à questão, será que foi alcançado o interesse público extrafiscal mais restritivo que o legislador tinha a partir de 2007?

Ora, através do gráfico 2, é possível verificar que o número máximo de FII em atividade foi de 264 em 2011, contudo, a partir do ano de 2012, o número de FII começou a diminuir significativamente ao longo dos anos, sendo que, no final do de 2022, operavam no mercado nacional um total de 199 FII. Este número está acima dos 181 FII que operavam no mercado no final de 2006, contudo, Portugal, não detém o recorde por deter o maior número de FII em atividade, dando-se um controlo no número de fundos criados.

Também o Relatório Despesa Fiscal 2016, aponta, que apesar de um aumento implícito da despesa fiscal em sede de IMT entre os anos de 2013 a 2016, causado pelas isenções concedidas pelo artigo 7.º do CIMT⁷⁴ e pelo n.º 1 do artigo 60.º do EBF⁷⁵, a redução em 50% da isenção tributária concedida a FII imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, teve um efeito positivo, contrariando o efeito de aumento inerentes às isenções mencionadas. Deste modo, verifica-se também que o fim da isenção providenciada pelo artigo 49.º do EBF, ajudou a aumentar a receita fiscal do Estado.

Ao longo deste período, o setor das Atividades de Imobiliário manteve a tendência de apresentar uma variação real do VAB, impulsionando a economia portuguesa, mesmo quando a conjuntura económica e financeira era bastante negativa. A partir de 2015, também setor da construção contribuiu para um aumento do VAB real, ajudando a economia a recuperar.

Apesar disso, o VLG dos FII estagnou, sendo que em 2010, no início da crise soberana, encontrava-se nos 12.213,8 milhões de euros, e em 2022, o apresentava um valor de 12.252,9 milhões de euros. O que poderá indiciar que a atividade dos FII teve um impacto limitado na variação positiva do VAB nos setores da Construção e Atividades

74 - Isenção na aquisição de prédios para revenda

75 - Isenção concedida nos Atos de Reorganização e Concentração de Empresas

Imobiliárias, traduzindo-se num nível baixo de dinamização da economia e da captação de poupanças.

De acordo com o gráfico 1, também o número de obras concluídas veio a diminuir drasticamente nos últimos 20 anos, passando de quase 56.000 em 2002, para proximamente 16.000 em 2022, demonstrando que apesar do crescimento mencionado anteriormente, o parque imobiliário do país não tem crescido aos níveis apresentados no passado.

Tal como foi mencionado por Filipe (2016:03), a atividade dos FII em Portugal, está historicamente interligada com os BF concedidos ao instrumento, e como foi referido anteriormente, os BF referente aos impostos sobre o património representavam, em 2004, um terço da rentabilidade dos FII. Com a eliminação destes BF, o nível de atratividade deste tipo de OIC poderá ter diminuído.

Deste modo, desde 2007, apesar do aparente limitado impacto dos FII na estimulação na economia, a restrição dos BF concedidos parece ter surtido efeito, pelo menos no que diz respeito à limitação dos FII criados em Portugal, assim como uma captação superior de receita fiscal.

CAPÍTULO V – CONCLUSÕES

Este relatório teve como objetivo avaliar qual o interesse público extrafiscal subjacente às isenções fiscais em sede de IMT concedida aos FII, e se o mesmo foi alcançado, uma vez que os sujeitos passivos não devem utilizar os benefícios fiscais com frustração das contrapartidas dos mesmos, dado que a poupança fiscal que proporcionam não deve existir sem que a sociedade receba aquilo que é esperado receber em troca desse benefício.

Através da realização deste estudo, foi possível concluir que:

Em 2023, os FII somavam mais de 35 anos de atividades num ambiente legislativo volátil, volatilidade essa que não terá ido, de todo, ao encontro das expectativas de estabilidade dos investidores.

Contudo, e apesar da falta de consenso relativamente à isenção criada pelo revogado artigo 49.º do EBF⁷⁶, e de toda a polémica gerada à volta desse tema, a isenção plena de IMT, na compra, concedida aos FII esteve em vigor durante 20 anos, entre 1987 e 2006, sem qualquer tipo de contestação.

Até essa data, o legislador conseguiu cumprir com aquele que era o interesse público extrafiscal inicial que visou alcançar no momento da criação dos BF, nomeadamente, em sede de IMT. Esse objetivo era o de fomentar a formação de poupanças e a mobilização desses capitais, em especial os resultantes das poupanças dos particulares e pequenos aforradores, para o setor imobiliário, como o objetivo de impulsionar a indústria da construção civil e do mercado de arrendamento.

A partir de 2007, e com a entrada em vigor do artigo 46.º do EBF, dá-se início à inversão da política de benefícios fiscais aos FII relacionados com o IMT. Neste momento, o interesse público fiscal torna-se mais restrito e o legislador parece ter dado relevância à necessidade do aumento da receita fiscal e às alegações de evasão fiscal.

São primeiro reduzidos (2007) e extintos (2009) os BF, em sede do IMT e do IMI, aplicados aos FII fechados de subscrição privada, e posteriormente, reduzidos (2014) e eliminados (2016) os BF, em sede do IMT e do IMI aplicados aos FII abertos e FII fechados de subscrição pública.

Em 2017, o CAAD veio ressuscitar a isenção proporcionada pelo Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, dando ao artigo 49.º do EBF, a interpretação de que esta norma isentava de IMT as transmissões de imóveis em que os FII se figuravam como alienantes na operação.

A decisão arbitral emitida pelo CAAD, tal como a doutrina em que se suportou, mostraram-se incoerentes tal como verificado na análise deste relatório, contudo, esta interpretação manteve-se em vigor até à revogação expressa do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, no final do ano de 2018, pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro.

Atualmente, está em vigor apenas uma norma que isenta de IMT os Fundos de Investimento Imobiliário, tendo a condição de que o detentor do fundo seja o Estado ou outra entidade pública.

76 - Antigo artigo 46.º

A partir de 2007, relativamente ao interesse público extrafiscal mais restritivo que o legislador visava alcançar, observam-se os seguintes pontos positivos, que foram referenciados ao longo deste trabalho:

- Verificou-se uma estabilização do número de FII a operar no mercado português, sendo também possível observar um crescimento controlado dos FII que foram sendo criados.
- A redução e eliminação dos BF, nomeadamente, em sede de IMT, permitiu uma diminuição da despesa fiscal e, por consequência, um aumento da receita do Estado.
- Ao longo deste período, o setor das Atividades de Imobiliário manteve a tendência de apresentar uma variação real do VAB, impulsionando a economia portuguesa, mesmo quando a conjuntura económica e financeira era bastante negativa. A partir de 2015, também o setor da construção passou a contribuir para um aumento do VAB real, ajudando a economia a recuperar.

Apesar disso, verificam-se algumas limitações, nomeadamente:

- A estagnação do VLG dos FII entre 2010 e 2022, o que poderá indiciar que a atividade dos FII teve um impacto limitado na variação positiva do VAB nos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias, traduzindo-se num nível baixo de dinamização da economia
- Tendo em conta a interligação histórica (1987 ao final de 2006), entre os incentivos fiscais concedidos aos FII e a sua atividade, com a eliminação dos BF em sede de IMT, o nível de atratividade deste instrumento financeiro poderá ter diminuído.
- Nos últimos 20 anos verificou-se a redução significativa do número de obras concluídas no país.

Assim, entre 2007 a 2022, apesar do limitado impacto dos FII na estimulação na economia, a restrição dos BF concedidos parece ter produzido efeitos, pelo menos no que diz respeito à limitação dos FII criados em Portugal, assim como numa captação superior de receita fiscal.

Neste estudo identificamos dois períodos distintos no que respeita aos BF, em sede de IMT, concedidos aos FII. O primeiro, entre 1987 e 2006, em que o legislador pretendeu estimular e expandir a atividade dos FII, de forma a fomentar a formação de poupanças e a mobilização desses capitais para o setor imobiliário, com o objetivo de impulsionar a indústria da construção civil e do mercado de arrendamento, e fazer a economia crescer. E o segundo, entre 2007 e 2016, em que o legislador se demonstra mais restritivo e seletivo, e acaba por dismantelar todos os BF, em sede de IMT, concedidos aos FII.

Esta mudança faz-nos sugerir que o que o legislador tem sido errático e contraditório, dado que a uma fase de alargamento se sucedeu uma fase de inversão dessa política, estagnando-se o VGL e o crescimento do número de FII. Simultaneamente, durante esta inversão, deu-se lugar a uma forte redução do número de obras realizadas em Portugal. Estes acontecimentos poderão estar interligados e ser um dos fatores contributivos para a crise da habitação que o país atravessa.

Dada a mencionada crise da habitação, seria importante o legislador visitar o tema dos benefícios fiscais concedidos aos FII e ponderar a sua reaplicação de forma a proporcionar ao país os benefícios económicos que este instrumento financeiro já mostrou providenciar no passado.

5.1. Sugestões de pesquisas futuras

Sugere-se a realização de mais estudos e pesquisas sobre esta temática. Nomeadamente, seria ideal a realização de um estudo que tentasse estabelecer uma relação entre estas três realidades: (1) a eliminação dos BF em sede de IMT concedidos aos FII; (2) a estagnação do VGL e número de FII a operar no mercado e (3) o declínio do número de obras concluídas em Portugal.

5.2. Limitações do estudo

Gostaria de expor que, no âmbito da elaboração deste relatório de estágio, foi realizado um pedido de dados ao INE relativo às isenções, em sede de IMT, concedidas aos FII, com o objetivo de estimar o valor da despesa fiscal que foi alocado a este tipo de BF, entre 2007 e 2022. Esta estimação seria realizada com a utilização de duas bases de dados distintas, a primeira, relativa ao IMT, que continha os dados necessários a validar as aquisições de imóveis realizadas pelos FII, e a segunda, relativa ao IMI, dar-nos-ia acesso ao Valor Patrimonial Tributário dos imóveis. Na teoria seria possível cruzar estas duas bases de dados e estimar o valor das BF concedidos aos FII, em sede de IMT.

Contudo, e apesar de todas as tentativas realizadas pela equipa de profissionais do INE, não nos foi possível obter as informações necessárias para realizar esta parte do estudo, uma vez que os dados se encontravam anonimizados e não era possível identificar os FII na base de dados do IMT.

BIBLIOGRAFIA

Legislação e Doutrina:

Lei Geral Tributária, Autoridade Tributária e Aduaneira. [Consultado em 14/09/2023]

([Link](#))

Regime geral dos organismos de investimento coletivo - versão consolidada, CMVM.

[Consultado em 02/04/2023] ([Link](#))

Regime de Gestão de Ativos, Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.[Consultado em

14/09/2023] ([Link](#))

Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, CMVM. [Consultado em

02/04/2023] ([Link](#))

Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas – CIRC, Diário da

República. [Consultado em 18/06/2023] ([Link](#))

Estatuto dos Benefícios Fiscais – versão consolidada, Diário da República. [Consultado

em 08/08/2023] ([Link](#))

Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis e do Imposto Municipal sobre as

Transmissões Onerosas de Imóveis – versão consolidada, Diário da República.

[Consultado em 08/08/2023] ([Link](#))

Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares - versão consolidada,

Diário da República. [Consultado em 24/05/2023] ([Link](#))

Decreto-Lei n.º 46302, de 27 de abril de 1995, em Diário da República, 1ª Série.

[Consultado em 04/08/2023]. Disponível em:

<https://dre.tretas.org/dre/151900/decreto-lei-46302-de-27-de-abril>

Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em

03/03/2023]. Disponível em: [https://dre.tretas.org/dre/8789/decreto-lei-1-87-de-](https://dre.tretas.org/dre/8789/decreto-lei-1-87-de-3-de-janeiro)

[3-de-janeiro](https://dre.tretas.org/dre/8789/decreto-lei-1-87-de-3-de-janeiro)

Decreto-lei 246/85, de 12 de julho, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 03/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/246-1985-182653>

Decreto-Lei n.º 229-C/88, de 4 de julho, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 03/03/2023]. Disponível em: https://www.igf.gov.pt/leggeraldocs/DL_229_C_88.htm

Lei n.º 4/90, de 17 de fevereiro, em Diário da República, 1º Série. [Consultado em 05/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/4-1990-332881>

Decreto-Lei n.º 189/90, de 8 de junho, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 05/03/2023]. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/20727/decreto-lei-189-90-de-8-de-junho>

Decreto-Lei n.º 293/91, de 13 de agosto, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 05/03/2023]. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/20727/decreto-lei-189-90-de-8-de-junho>

Lei N.º 75/93, de 20 de dezembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 05/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/75-1993-311209>

Decreto-Lei 37/96, de 6 de maio, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 06/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/37-1996-469192>

Decreto-Lei 24/97, de 23 de junho, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 06/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/24-1997-581227>

Decreto-Lei 367/97, 23 de dezembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 10/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/367-1997-419394>

- Lei n.º 3-B/2000, de 4 de abril, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 11/03/2023]. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/2000/04/080a02/01020631.pdf>
- Lei n.º 109-B/2001, de 27 de dezembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 18/03/2023]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=261&tabela=leis&so_miolo=S
- Decreto-Lei n.º 228/2002, de 31 de outubro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/228-2002-425933>
- Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/287-2003-447325>
- Decreto-Lei n.º 13/2005 de 7 de janeiro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/13-2005-456834>
- Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/03/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/53-a-2006-197511>
- Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de junho em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 16/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/108-2008-456221>
- Lei n.º 3-B/2010 de 28 de abril em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 16/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/3-b-2010-609990>
- Lei n.º 15/2010 de 26 de julho em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 18/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/15-2010-334098>

Lei n.º 55-A/2010 de 31 de dezembro em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 18/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/55-a-2010-344942>

Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/64-b-2011-243769>

Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 25/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/66-b-2012-632448>

Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 28/04/2023]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=2258&tabela=leis&so_miolo=S

Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 28/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/83-c-2013-164404>

Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 28/04/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/7-a-2016-73958532>

Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, em Diário da República, 1ª Série. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/71-2018-117537583>

Ficha Doutrinária n.º 2010 000298/IVE 548 – Informação Vinculativa; Diploma Estatuto dos Benefícios Fiscais; Artigo 49.º (antigo artigo 46.º); Assunto: “Benefícios fiscais em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis relativamente aos prédios da titularidade de fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular”. – Com despacho de concordância de 02/06/2010 do Subdiretor-geral dos Impostos. Disponível em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/beneficios_fiscais/Documents/ficha%20doutrinaria_informacao%20%20vinculativa%20-%20Proc%C2%BA%20298_10.pdf

Jurisprudência:

Decisão Arbitral CAAD - Processo nº 440/2017-T: “*IMT – Fundos de Investimento Imobiliários – isenção.*”. [Consultado em 16/07/2023]. Disponível em: [CAAD - Jurisprudência](#)

Decisão Arbitral CAAD - Processo nº 544/2016-T: *IMT – “Fundos de Investimento Imobiliários - isenção - duplicação de colecta”*. [Consultado em 16/07/2023]. Disponível em: [CAAD - Jurisprudência](#)

Autores:

Filipe, B. R. B. (2016). *O regime fiscal dos fundos de investimento imobiliário*. Tese de Mestrado, ISCAL. ([Link](#))

Parkison, Carmen Sylvia; Gaivão, Pedro; Menezes, Cristina Bogado; Subtil; António Raposo – “Fundos de investimento Imobiliário (Brasil e Portugal)”. 2.^a Edição. Porto: Vida imobiliária, 2010. ISBN 978-989-95250-8-5.

Laureano, Raul Manuel da Silva – “Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal em 1993”. Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa. Lisboa: abril de 1995. Dissertação no Mestrado em Ciências Empresariais na dominante de Gestão do Design.

Xavier de Basto, José Guilherme – “IRS: Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos. Coimbra Editora, Lda., 2007. ISBN 978-972-32-1521-2.6

Pires, José Maria Fernandes – “Lições de Impostos sobre o Património e do Selo”. Almedina, 3.^a Edição, 2016,

Espanha, João – “Sobre a Nova Redação do Artº 46.º do EBF ou Como é Estranha a Fiscalidade em Portugal...”. Lisboa: Lex – Edições Jurídicas, Lda., 2007.

Jornais:

1987: Três meses que afundaram a Bolsa portuguesa, Expresso, de 23 de abril de 2023.

[Consultado em 03/08/2023]. Disponível em: <https://expresso.pt/economia/2023-04-23-1987-Tres-meses-que-afundaram-a-Bolsa-portuguesa-cc9c58d1>

"Crash" de 1987: "Os investidores nem sabiam o que as empresas produziam", Público, de 19 de Outubro de 2007. [Consultado em 03/08/2023]. Disponível em:

<https://www.publico.pt/2007/10/19/economia/noticia/crash-de-1987-os-investidores-nem-sabiam-o-que-as-empresas-produziam-1308046>

Tribunal ressuscita isenção de IMT nos fundos imobiliários, Negócios, de 2 de junho de 2017. [Consultado em 22/05/2023]. Disponível em:

<https://www.jornaldenegocios.pt/economia/impostos/detalhe/tribunal-ressuscita-isencao-de-imt-dos-fundos-de-investimento-imobiliario>

Dados Estatísticos

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1980. Lisboa: [Sociedade Tipográfica], 1981. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260403682>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1981. Lisboa: [Sociedade Tipográfica], 1983. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260404338>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1982. Lisboa: Gráfica EME Silva, 1984. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260404802>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1983. Lisboa: Gráfica Maiadouro, 1985. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260405172>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1984-1985. Lisboa: Papelaria Fernandes, 1986. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260405613>

- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1986. Lisboa: INE, 1988. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260406391>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1987. Lisboa: Papelaria Fernandes, 1988. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260406966>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1988. Lisboa: Papelaria Fernandes, 1989. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260407528>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e da Habitação: Continente, Açores e Madeira: 1989. Lisboa: Gráfica Europam, 1990. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260409373>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1990. Lisboa: Joerma, 1992. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260408486>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1991-1992. Lisboa: INE, 1994. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260410056>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1993. Lisboa: MR Artes Gráficas, 1995. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260410517>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1994. Lisboa: INE, 1996. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260410882>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1995. Lisboa: INE, 1996. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260411358>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1996. Lisboa: INE, 1997. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260411695>
- Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1997. Lisboa: INE, 1998. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/260411992>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1998. Lisboa: INE, 1999. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/375752>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 1999. Lisboa: INE, 2000. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/136838>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 2000. Lisboa: INE, 2001. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/136868>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção de Edifícios: licenciamento e habitação: 2001. Lisboa: INE, 2003. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/136904>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2002. Lisboa: INE, 2003. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/142012>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2003. Lisboa: INE, 2004. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/142047>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2004. Lisboa: INE, 2005. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/142078>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2005. Lisboa: INE, 2006. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/142105>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2006. Lisboa: INE, 2007. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/6394178>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2007. Lisboa: INE, 2008. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/141989>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2008. Lisboa: INE, 2009. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/71447835>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2009. Lisboa: INE, 2010. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/95301573>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2010. Lisboa: INE, 2011. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/123674274>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2011. Lisboa: INE, 2012. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/143399322>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2012. Lisboa: INE, 2013. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/153375832>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2013. Lisboa: INE, 2014. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/210767143>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2014. Lisboa: INE, 2015. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/224786561>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2015. Lisboa: INE, 2016. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/265140997>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2016. Lisboa: INE, 2017. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/277046703>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2017. Lisboa: INE, 2018. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/320460729>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2018. Lisboa: INE, 2019. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/358628647>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2019. Lisboa: INE, 2020. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/443821545>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2020. Lisboa: INE, 2021. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/437127876>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2021. Lisboa: INE, 2022. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/27968707>

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas da Construção e Habitação: 2022. Lisboa: INE, 2023. [Consultado em 29/07/2023]. Disponível em <https://www.ine.pt/xurl/pub/280978640>

CMVM – Séries longas: Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos Especiais de Investimento Imobiliário e Fundos de Gestão De Património Imobiliário, 2023. [Consultado em 12/07/2023]. Disponível em <https://www.cmvm.pt/pt/Estatisticas/SeriesLongas/Pages/default.aspx>

PORDATA – Valor acrescentado bruto: total e por ramo de atividade (base=2016), 2023. [Consultado em 12/07/2023]. Disponível em: [https://www.pordata.pt/portugal/valor+acrescentado+bruto+total+e+por+ramo+de+atividade+\(base+2016\)-2293-180194](https://www.pordata.pt/portugal/valor+acrescentado+bruto+total+e+por+ramo+de+atividade+(base+2016)-2293-180194)

Estudos:

Razina, F. e Cardoso, L. (2005) “Impacto dos Benefícios Fiscais na Rendibilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário: Uma Análise Empírica”, Cadernos do Mercado de Valores Mobiliários CMVM, 20: 95-101. ([link](#))

Reavaliação dos Benefícios Fiscais, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal | N.º 198, Lisboa. Almedina, 2006. ISBN: 9789724027142

Patrício, Francisco; Viana, Patrícia — “O “fim” dos Fundos de Investimento Imobiliários Fechados. O que fazer?”. In Conferência Imobiliária, Newsletter Imobiliária Ibérica. Diretor Ricardo Guimarães, julho de 2010, pp 39-40.

Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses: Recessão de 2002:T1 – 2003:T2, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023. [Consultado em 12/07/2023]. Disponível em: <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/2002-2003-depois-da-euforia-ressaca>

Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses: Recessão de 1992:T2 – 1993:T3, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023. [Consultado em 12/07/2023]. Disponível em: <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/1992-1993-crise-que-veio-de-fora>

Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses: Recessão de 1983:T1 – 1984:T1, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023. [Consultado em 12/07/2023]. Disponível em: <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/1983-1984-cri-se-que-demorou-chegar>

Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses: Recessão de Recessão de 2008:T1 – 2009:T1, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023. [Consultado em 06/08/2023]. Disponível em: <https://www.ffms.pt/pt-pt/estudos/2008-2009-filha-da-cri-se-financeira-internacional>

Comité de Datação dos Ciclos Económicos Portugueses: Recessão de 2010:T3 – 2013:T1, Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2023. [Consultado em 06/08/2023]. Disponível em: <https://www.ffms.pt/pt-pt/estudos/2010-2013-mais-longa-e-severa-das-cri-ses>

Relatório Despesa Fiscal 2016, junho de 2017. [Consultado em 17/05/2023]. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/2016.pdf

Websites:

Banco de Portugal - <https://bpstat.bportugal.pt/>

INE - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

PORDATA - <https://www.pordata.pt/>

Fundação Francisco Manuel dos Santos - <https://ffms.pt/pt-pt>

IMOJURIS - <https://imojuris.vidaimobiliaria.com/>

CMVM - <https://www.cmvm.pt/pt/Pages/home.aspx>

APFIPP - <https://www.apfipp.pt/>

.

ANEXOS I- IMAGENS E GRÁFICOS

FIGURA I- Plano de estágio



Plano de Estágio - TFM

Dados do Aluno:

- Nome: André Ribeiro Pereira;
- Mestrado: Contabilidade, Fiscalidade e Finanças Empresariais;
- Data de início: 1 de setembro de 2022;
- Data de fim: 2 de março de 2023.

Dados da Empresa:

- Nome da Empresa: Deloitte Tax – Economistas Especialistas em Fiscalidade, Sp, S.A.;
- Nome do Orientador de Estágio: Ricardo Almeida;
- Departamento do Orientador: Financial Services & Real Estate;
- Email do Orientador: rialmeida@deloitte.pt.

Objetivos do Estágio:

Estágio em Consultoria Fiscal

O estágio proposto tem como objetivo a aquisição de experiência e conhecimentos na área da fiscalidade, mais especificamente no departamento de Financial Services & Real Estate da Deloitte Tax.

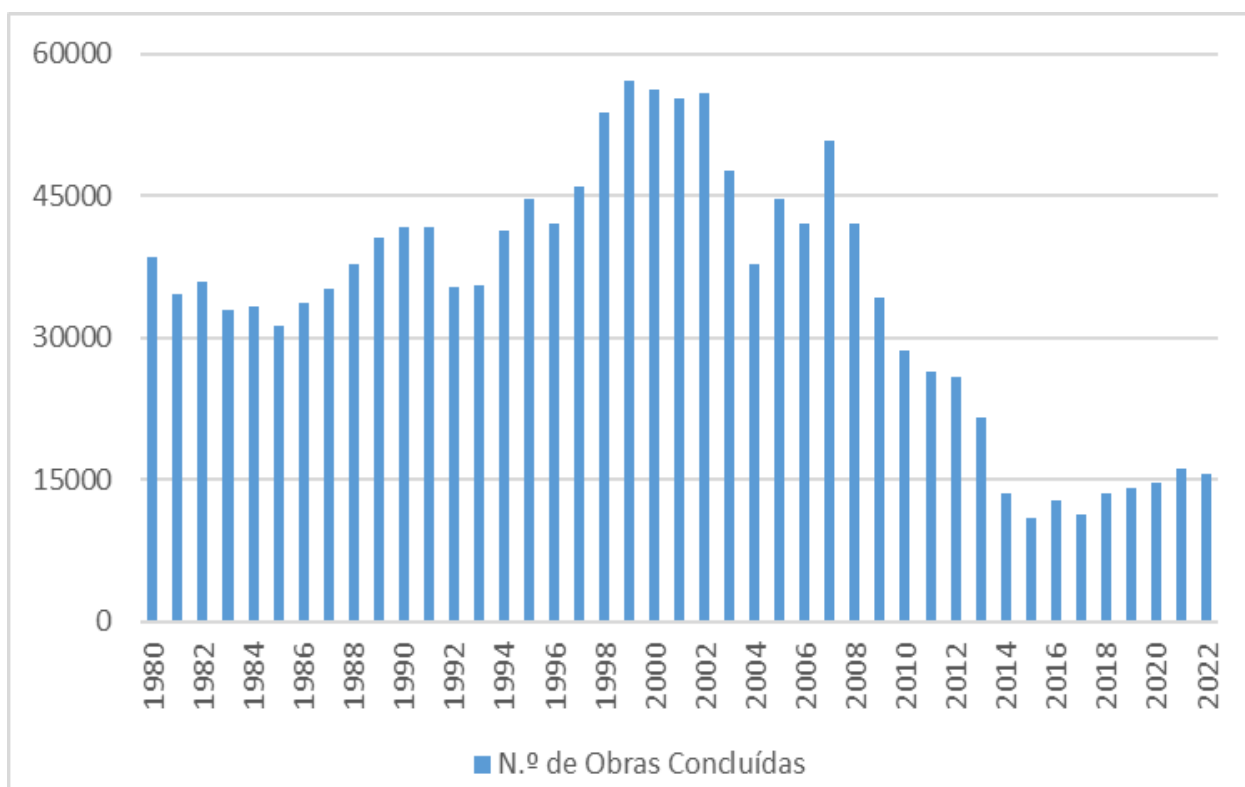
Para concretização deste objetivo, o estagiário integrará equipas multidisciplinares alocadas a projetos de trabalho, podendo as suas funções ser exercidas no escritório da Deloitte ou nas instalações dos clientes.

Principais atividades (tarefas) a desenvolver:

- Onboarding na Deloitte (área de People)
- Acolhimento em Tax e formação específica na área fiscal (2 semanas)
- Desenvolvimento das seguintes atividades (não exaustivo e mediante solicitação dos clientes):
 - elaboração de estudos e pareceres sobre o enquadramento em sede de diversos impostos aplicáveis ao setor em português e inglês;
 - revisão de declarações fiscais;
 - desenvolvimento de trabalhos no domínio de contencioso tributário;
 - Outras tarefas de apoio à equipa em que se insira o estagiário.
- Participação no plano de formação técnica de Tax (durante todo o período do estágio).

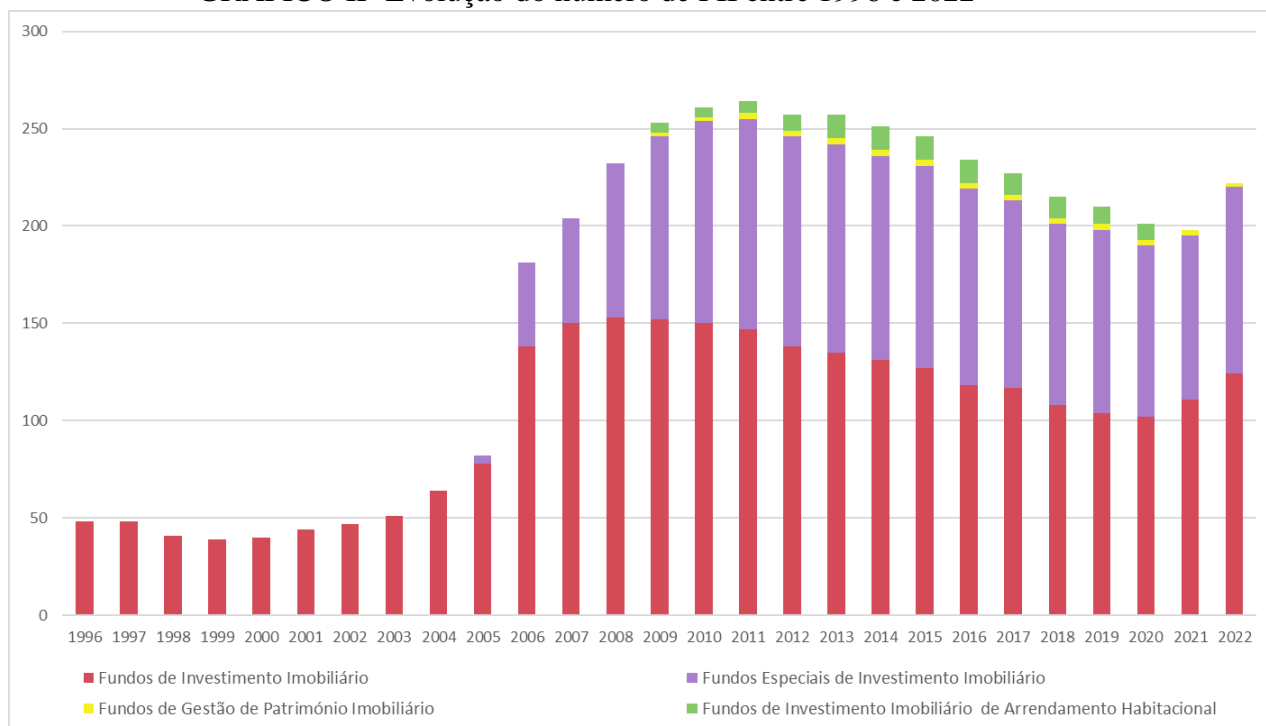
Confidencialidade: Todos os documentos e informação de clientes à qual o candidato venha a ter acesso no âmbito deste estágio terá de ser tratada como informação confidencial, inclusivamente para efeitos de publicação do respetivo relatório de estágio. É igualmente obrigatório que tanto o aluno como o Diretor de Mestrado assinem um acordo de confidencialidade a este respeito.

GRÁFICO I Edifícios Concluídos em Portugal entre 1980 e 2022



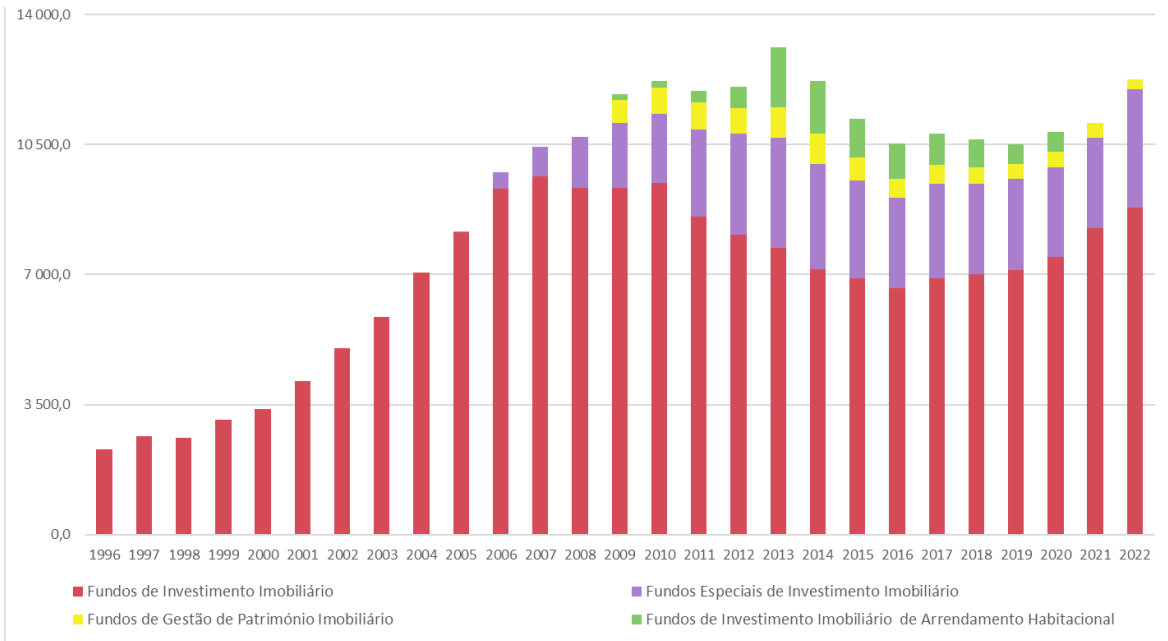
Fonte:Elaboração própria, Construído com base nos relatórios “Estatísticas da Construção e Habitação” do INE.

GRÁFICO II- Evolução do número de FII entre 1996 e 2022



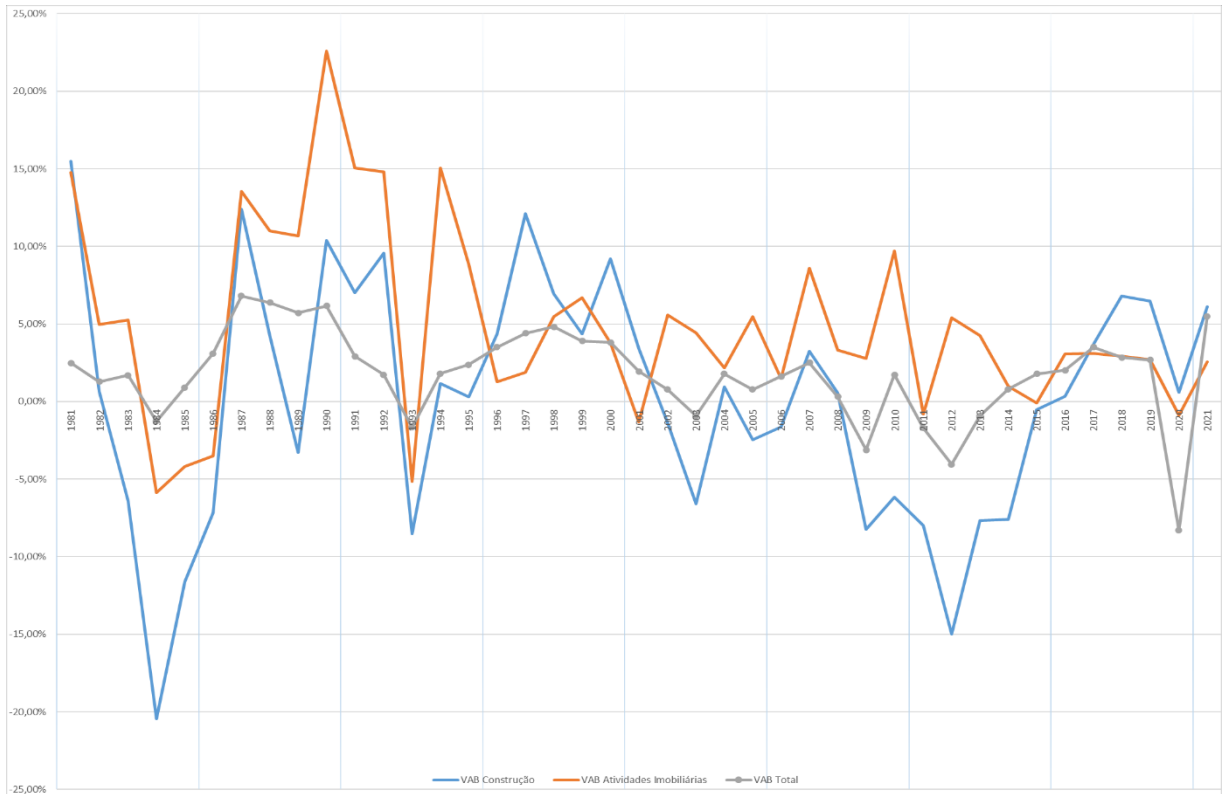
Fonte: Construído com base nas estatísticas “Séries Longas” fornecidas pela CMVM.

GRÁFICO III - Evolução do Valor Líquido Global, em milhões de euros entre 1996 e 2022



Fonte: Construído com base nas estatísticas “Séries Longas” fornecidas pela CMVM.

GRÁFICO IV - Variação real anual do VAB, entre os anos de 1981 a 2021 (Ano base = 2016)



Fonte: Construído com base na informação disponível na base do PORDATA.

ANEXO II – TABELAS

TABELA I - Evolução do número de edifícios concluídos em Portugal, segundo o tipo de obra, entre os anos de 1980 a 2022

Ano	Total	Habitação Familiar	Alteração		Ampliação		Construção Nova		Reconstrução	
			Total	Habitação Familiar	Total	Habitação Familiar	Total	Habitação Familiar	Total	Habitação Familiar
1980	38479	30852	996	791	4695	3730	28134	22358	4654	3973
1981	34695	27788	1029	787	4374	3434	24886	19820	4406	3747
1982	35890	28312	945	648	4261	3266	26964	21338	3720	3060
1983	32992	25523	866	588	4236	3201	24527	19112	3363	2622
1984	33384	25882	927	606	4366	3304	24817	19463	3274	2509
1985	31334	24352	986	650	4352	3298	22719	17900	3277	2504
1986	33595	26203	987	586	4642	3458	24389	19335	3577	2824
1987	35084	26330	1178	653	5392	3797	25093	19205	3421	2675
1988	37777	28489	1303	710	5248	3627	27597	21513	3629	2639
1989	40560	30708	1329	682	5630	3919	29657	23128	3944	2979
1990	41605	31831	1403	713	5773	3995	30245	23881	4184	3242
1991	41648	31451	1614	788	5936	4235	29985	23421	4113	3007
1992	35342	27206	1263	593	4886	3544	25407	20229	3786	2840
1993	35485	28947	1035	520	4316	3237	27421	23129	2713	2061
1994	41393	29340	2316	1175	6662	4129	30332	22484	2083	1552
1995	44759	33730	2176	1081	5966	4496	34661	26691	1956	1462
1996	41987	32245	1954	948	5389	4078	32712	25765	1932	1454
1997	45926	35848	1892	951	5414	4070	36284	29023	2336	1804
1998	53799	42783	1860	966	5979	4532	43127	35046	2833	2239
1999	57202	46607	1611	823	5759	4397	46834	39038	2998	2349
2000	56193	46578	1502	762	5101	3882	46629	39662	2961	2272
2001	55248	45858	1468	715	4683	3448	45910	39212	3187	2483
2002	55920	47343	1264	761	4980	3790	47071	40479	2605	2313
2003	47585	40007	1403	981	4532	3390	39569	33776	2081	1860
2004	37844	32103	1300	940	3882	2951	31074	26792	1588	1420
2005	44690	37846	1277	884	5084	3900	36740	31644	1589	1418
2006	42058	35026	1360	924	5433	4068	33835	28767	1430	1267
2007	50798	41496	1833	1144	6791	5036	40629	33946	1545	1370
2008	42101	33989	1740	1128	5690	4116	33378	27624	1293	1121
2009	34254	27323	1386	845	5107	3628	26798	22031	963	819
2010	28576	22430	1204	762	4671	3205	21857	17761	844	702
2011	26471	19955	1193	724	4845	3249	19604	15329	829	653
2012	25931	19373	1275	797	4800	3201	18977	14713	879	662
2013	21560	15168	1074	660	4347	2781	15311	11104	828	623
2014	13585	8399	769	359	3046	1694	9138	5905	632	441
2015	11009	6548	680	344	2510	1395	7313	4467	506	342
2016	12833	8334	626	400	2793	1668	8855	5808	559	458
2017	11331	7757	561	361	2261	1388	8118	5704	391	304
2018	13483	9732	654	457	2465	1615	9929	7309	435	351
2019	14043	9836	640	420	2470	1517	10488	7580	445	319
2020	14732	10500	600	376	2184	1358	11596	8526	352	240
2021	16161	11854	647	409	2326	1469	12783	9692	405	284
2022	15588	11355	562	349	1977	1202	12717	9573	332	231

Fonte: Estimativas de obras concluídas, Relatórios de “Estatísticas da Construção e Habitação”, INE, 1981 a 2023

TABELA II - Evolução do número de FII entre 1996 e 2022

Data	Fundos de Investimento Imobiliário	Fundos Especiais de Investimento Imobiliário	Fundos de Gestão de Patrimônio Imobiliário	Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional	Total
1996	48	0	n.d.	0	48
1997	48	0	n.d.	0	48
1998	41	0	n.d.	0	41
1999	39	0	n.d.	0	39
2000	40	0	n.d.	0	40
2001	44	0	n.d.	0	44
2002	47	0	n.d.	0	47
2003	51	0	n.d.	0	51
2004	64	0	n.d.	0	64
2005	78	4	n.d.	0	82
2006	138	43	n.d.	0	181
2007	150	54	n.d.	0	204
2008	153	79	n.d.	0	232
2009	152	94	2	5	253
2010	150	104	2	5	261
2011	147	108	3	6	264
2012	138	108	3	8	257
2013	135	107	3	12	257
2014	131	105	3	12	251
2015	127	104	3	12	246
2016	118	101	3	12	234
2017	117	96	3	11	227
2018	108	93	3	11	215
2019	104	94	3	9	210
2020	102	88	3	8	201
2021	111	84	3	0	198
2022	124	96	2	0	222

Fonte: Estatísticas “*Séries Longas*” fornecidas pela CMVM. Valores referentes ao último dia de cada ano.

TABELA III - Evolução do Valor Líquido Global entre 1996 e 2022

Data	Fundos de Investimento Imobiliário	Fundos Especiais de Investimento Imobiliário	Fundos de Gestão de Patrimônio Imobiliário	Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional	VLG Total
1996	2 301,5	0,0	n.d.	0,0	2 301,5
1997	2 638,9	0,0	n.d.	0,0	2 638,9
1998	2 609,5	0,0	n.d.	0,0	2 609,5
1999	3 087,3	0,0	n.d.	0,0	3 087,3
2000	3 369,9	0,0	n.d.	0,0	3 369,9
2001	4 130,6	0,0	n.d.	0,0	4 130,6
2002	5 014,8	0,0	n.d.	0,0	5 014,8
2003	5 850,4	0,0	n.d.	0,0	5 850,4
2004	7 046,3	0,0	n.d.	0,0	7 046,3
2005	8 136,2	27,9	n.d.	0,0	8 164,1
2006	9 313,2	445,9	n.d.	0,0	9 759,1
2007	9 649,3	801,1	n.d.	0,0	10 450,4
2008	9 326,1	1 371,8	n.d.	0,0	10 697,9
2009	9 344,2	1 732,6	619,5	159,8	11 856,1
2010	9 457,5	1 863,3	722,7	170,4	12 213,8
2011	8 553,7	2 355,6	723,0	321,8	11 954,1
2012	8 082,5	2 710,0	684,0	590,0	12 066,5
2013	7 709,3	2 967,8	824,2	1 611,9	13 113,2
2014	7 142,3	2 829,8	818,8	1 426,3	12 217,1
2015	6 897,6	2 634,3	613,2	1 050,9	11 195,9
2016	6 632,6	2 440,3	510,7	951,0	10 534,7
2017	6 906,3	2 546,0	499,2	835,2	10 786,7
2018	7 020,6	2 431,1	444,7	739,1	10 635,5
2019	7 131,2	2 445,1	389,5	546,9	10 512,7
2020	7 479,3	2 409,0	422,0	522,4	10 832,6
2021	8 254,5	2 425,8	402,3	0,0	11 082,6
2022	8 808,7	3 180,1	264,1	0,0	12 252,9

Fonte: Estatísticas “*Séries Longas*” fornecidas pela CMVM. Valores referentes ao último dia de cada ano.

TABELA IV - Evolução do VAB Total, Construção e Atividades de Imobiliário (Ano Base=2016)

Ano	VAB Total (Milhões €)	Variação	VAB Construção (Milhões €)	Variação	% do VAB	VAB Atividades Imobiliárias (Milhões €)	Variação	% do VAB
1980	97 847,7	n.a.	8 620,2	n.a.	8,81%	3 324,3	n.a.	3,40%
1981	100 281,8	2,49%	9 954,5	15,48%	9,93%	3 814,7	14,75%	3,80%
1982	101 561,4	1,28%	10 018,7	0,64%	9,86%	4 003,6	4,95%	3,94%
1983	103 289,2	1,70%	9 377,0	-6,41%	9,08%	4 213,5	5,24%	4,08%
1984	101 974,6	-1,27%	7 458,8	-20,46%	7,31%	3 966,0	-5,87%	3,89%
1985	102 904,0	0,91%	6 591,4	-11,63%	6,41%	3 800,0	-4,19%	3,69%
1986	106 082,5	3,09%	6 119,2	-7,16%	5,77%	3 666,4	-3,52%	3,46%
1987	113 307,7	6,81%	6 877,3	12,39%	6,07%	4 163,3	13,55%	3,67%
1988	120 542,1	6,38%	7 169,5	4,25%	5,95%	4 621,7	11,01%	3,83%
1989	127 437,3	5,72%	6 934,2	-3,28%	5,44%	5 114,9	10,67%	4,01%
1990	135 286,8	6,16%	7 655,6	10,40%	5,66%	6 271,0	22,60%	4,64%
1991	139 222,3	2,91%	8 191,8	7,00%	5,88%	7 215,4	15,06%	5,18%
1992	141 620,5	1,72%	8 974,1	9,55%	6,34%	8 284,8	14,82%	5,85%
1993	139 253,9	-1,67%	8 207,5	-8,54%	5,89%	7 859,0	-5,14%	5,64%
1994	141 751,5	1,79%	8 303,4	1,17%	5,86%	9 043,2	15,07%	6,38%
1995	145 127,3	2,38%	8 329,7	0,32%	5,74%	9 843,9	8,85%	6,78%
1996	150 213,0	3,50%	8 691,4	4,34%	5,79%	9 969,8	1,28%	6,64%
1997	156 823,6	4,40%	9 742,7	12,10%	6,21%	10 158,8	1,90%	6,48%
1998	164 363,7	4,81%	10 420,4	6,96%	6,34%	10 715,5	5,48%	6,52%
1999	170 784,7	3,91%	10 876,1	4,37%	6,37%	11 432,8	6,69%	6,69%
2000	177 302,1	3,82%	11 877,9	9,21%	6,70%	11 867,1	3,80%	6,69%
2001	180 748,3	1,94%	12 282,7	3,41%	6,80%	11 712,8	-1,30%	6,48%
2002	182 141,7	0,77%	12 111,9	-1,39%	6,65%	12 367,8	5,59%	6,79%
2003	180 446,8	-0,93%	11 313,2	-6,59%	6,27%	12 917,9	4,45%	7,16%
2004	183 674,5	1,79%	11 418,7	0,93%	6,22%	13 199,0	2,18%	7,19%
2005	185 110,6	0,78%	11 136,0	-2,48%	6,02%	13 919,3	5,46%	7,52%
2006	188 118,7	1,63%	10 955,0	-1,63%	5,82%	14 125,8	1,48%	7,51%
2007	192 834,1	2,51%	11 308,7	3,23%	5,86%	15 338,3	8,58%	7,95%
2008	193 449,7	0,32%	11 372,2	0,56%	5,88%	15 847,2	3,32%	8,19%
2009	187 410,0	-3,12%	10 435,8	-8,23%	5,57%	16 285,9	2,77%	8,69%
2010	190 666,5	1,74%	9 792,8	-6,16%	5,14%	17 869,3	9,72%	9,37%
2011	187 432,5	-1,70%	9 009,2	-8,00%	4,81%	17 721,3	-0,83%	9,45%
2012	179 827,8	-4,06%	7 659,8	-14,98%	4,26%	18 679,2	5,41%	10,39%
2013	178 168,6	-0,92%	7 071,8	-7,68%	3,97%	19 475,8	4,26%	10,93%
2014	179 580,1	0,79%	6 535,5	-7,58%	3,64%	19 670,8	1,00%	10,95%
2015	182 798,2	1,79%	6 501,2	-0,52%	3,56%	19 653,1	-0,09%	10,75%
2016	186 489,8	2,02%	6 523,4	0,34%	3,50%	20 253,2	3,05%	10,86%
2017	193 028,8	3,51%	6 762,1	3,66%	3,50%	20 879,1	3,09%	10,82%
2018	198 528,8	2,85%	7 221,8	6,80%	3,64%	21 489,4	2,92%	10,82%
2019	203 854,9	2,68%	7 690,3	6,49%	3,77%	22 068,2	2,69%	10,83%
2020	186 933,9	-8,30%	7 736,1	0,60%	4,14%	21 874,8	-0,88%	11,70%
2021	197 220,4	5,50%	8 209,3	6,12%	4,16%	22 436,2	2,57%	11,38%

Fonte: PORDATA.